Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012 10

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011 11

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010 12

Demonstração do Valor Adicionado 13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 15

Balanço Patrimonial Passivo 17

Demonstração do Resultado 19

Demonstração do Resultado Abrangente 20

Demonstração do Fluxo de Caixa 21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012 23

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011 24

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010 25

Demonstração do Valor Adicionado 26

Relatório da Administração 28

Notas Explicativas 54

Proposta de Orçamento de Capital 119

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva 120

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 122

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 123

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes 124

Motivos de Reapresentação 125

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	158.510.978
Preferenciais	0
Total	158.510.978
Em Tesouraria	
Ordinárias	185.600
Preferenciais	0
Total	185.600

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	3.036.727	2.551.946	2.050.909
1.01	Ativo Circulante	686.111	759.800	641.716
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	623.225	686.027	563.085
1.01.03	Contas a Receber	30.165	30.316	31.908
1.01.03.01	Clientes	27.748	27.825	31.907
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.417	2.491	1
1.01.06	Tributos a Recuperar	28.017	18.032	12.624
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28.017	18.032	12.624
1.01.07	Despesas Antecipadas	488	18	22
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.216	25.407	34.077
1.01.08.03	Outros	4.216	25.407	34.077
1.01.08.03.01	Dividendos a Receber	0	23.022	24.008
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	2.690	21	488
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	1.526	2.364	9.581
1.02	Ativo Não Circulante	2.350.616	1.792.146	1.409.193
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	161.055	123.339	70.241
1.02.01.03	Contas a Receber	2.232	2	0
1.02.01.03.01	Clientes	2.231	2	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1	0	0
1.02.01.06	Tributos Diferidos	11.617	9.189	8.822
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.617	9.189	8.822
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	144.726	110.637	51.678
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	143.101	95.490	39.270
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.625	15.147	12.408
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.480	3.511	9.741
1.02.01.09.03	Desapropriações a Receber	1.402	1.402	1.402
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	124	556	6.932
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	911	1.383	1.406
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	43	170	1

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.02	Investimentos	2.166.028	1.641.855	1.317.457
1.02.02.01	Participações Societárias	1.420.944	914.479	725.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.420.060	913.755	725.037
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	884	724	669
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	745.084	727.376	591.751
1.02.03	Imobilizado	4.003	5.813	4.694
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.003	5.813	4.694
1.02.04	Intangível	19.530	21.139	16.801
1.02.04.01	Intangíveis	19.530	21.139	16.801
1.02.04.01.03	Softwares	19.530	20.415	16.142
1.02.04.01.04	Outros	0	724	659

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	3.036.727	2.551.946	2.050.909
2.01	Passivo Circulante	235.305	184.768	107.541
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.547	13.698	11.226
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.547	13.698	11.226
2.01.02	Fornecedores	2.349	5.909	2.976
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.349	5.909	2.976
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.550	6.415	4.056
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.216	6.177	3.904
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.357	2.674	1.211
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	2.859	3.503	2.693
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	334	238	152
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	138.666	117.329	21.314
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	53.752	36.390	19.567
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	53.752	36.390	19.567
2.01.04.02	Debêntures	84.914	80.939	1.747
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.252	-969	1.747
2.01.04.02.02	Debêntures	86.166	81.908	0
2.01.05	Outras Obrigações	67.193	41.417	67.969
2.01.05.02	Outros	67.193	41.417	67.969
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	63.708	36.085	35.992
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	3.485	5.332	31.977
2.02	Passivo Não Circulante	1.028.310	788.484	455.267
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	962.783	738.819	327.020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	269.178	278.020	127.532
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	269.178	278.020	127.532
2.02.01.02	Debêntures	693.605	460.799	199.488
2.02.02	Outras Obrigações	10.382	10.860	59.899
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.781	8.192	47.009
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	8.781	8.192	6.914

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	40.095
2.02.02.02	Outros	1.601	2.668	12.890
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	1.103	2.002	1.890
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	498	666	11.000
2.02.03	Tributos Diferidos	18.280	13.970	5.374
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.280	13.970	5.374
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17.484	12.764	3.916
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	796	1.206	1.458
2.02.04	Provisões	31.411	18.125	52.494
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.110	15.665	50.972
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.526	14.225	19.178
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2	44	57
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	0	28.978
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.266	1.396	2.759
2.02.04.02	Outras Provisões	3.301	2.460	1.522
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	3.301	2.460	1.522
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	5.454	6.710	10.480
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	5.454	6.710	10.480
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	5.454	6.710	10.480
2.03	Patrimônio Líquido	1.773.112	1.578.694	1.488.101
2.03.01	Capital Social Realizado	823.859	823.859	823.859
2.03.02	Reservas de Capital	464.767	455.148	453.818
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.490	-9.742	-3.140
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	17.175	12.808	4.876
2.03.04	Reservas de Lucros	484.486	299.687	210.424
2.03.04.01	Reserva Legal	53.055	39.643	32.045
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	413.533	242.146	160.481
2.03.04.10	Reserva para Investimento	17.898	17.898	17.898

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	173.475	145.638	124.399
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-62.814	-54.114	-49.293
3.03	Resultado Bruto	110.661	91.524	75.106
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	206.223	80.602	69.689
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-75.328	-68.610	-58.665
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	13.037	38.961	8.942
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-14.534	-4.667	-1.251
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	283.048	114.918	120.663
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	316.884	172.126	144.795
3.06	Resultado Financeiro	-41.136	-10.751	6.378
3.06.01	Receitas Financeiras	72.231	92.674	57.391
3.06.02	Despesas Financeiras	-113.367	-103.425	-51.013
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	275.748	161.375	151.173
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.503	-9.437	374
3.08.01	Corrente	-3.674	-1.471	-823
3.08.02	Diferido	-3.829	-7.966	1.197
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	268.245	151.938	151.547
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	268.245	151.938	151.547
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,69771	0,96062	0,95703
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,68823	0,95855	0,94694

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	268.245	151.938	151.547
4.03	Resultado Abrangente do Período	268.245	151.938	151.547

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	27.734	6.660	63.692
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	145.273	159.487	81.487
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	268.245	151.938	151.547
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	22.495	13.908	13.137
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	0	293
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	-283.048	-114.918	-120.663
6.01.01.05	Variações Monetárias, Liquidas	104.476	84.344	39.578
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	12.144	6.782	-6.058
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.829	7.966	-1.197
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	10.388	2.864	1.077
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	10.651	9.210	7.741
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	55	1.163	-3.184
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-3.962	-3.770	-784
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.007	-85.178	17.810
6.01.02.01	Contas a Receber	-2.134	427	-9.011
6.01.02.02	Impostos a Receber e Créditos Tributários	-9.985	-5.408	-4.065
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-2.237	6.843	-3.368
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-15.082	0	0
6.01.02.06	Outros Ativos	1.437	7.071	19.781
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-470	4	39
6.01.02.09	Fornecedores	-3.560	2.933	-765
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	-522	-603	-10.271
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-5.802	2.472	-1.835
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	589	-10.770	19.391
6.01.02.13	Contas a Pagar	19.221	-88.147	7.914
6.01.02.14	Receitas Diferidas	2.538	0	0
6.01.03	Outros	-101.532	-67.649	-35.605
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-189	-743	-1.048
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-101.343	-66.905	-34.557

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.03.03	Outros	0	-1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-254.850	-277.708	-49.995
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-61.532	-177.591	-97.002
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	22.772	0	0
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	23.022	986	0
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	-313.986	-141.160	-23.510
6.02.05	Redução de Capital	0	0	5.710
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	93.546	116.641	64.807
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-18.512	-76.010	0
6.02.08	Outros	-160	-574	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	164.314	393.990	-30.983
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-103.367	-55.091	-16.279
6.03.02	Dividendos Pagos	-55.823	-53.434	-46.774
6.03.03	Captação de Empréstimos	46.463	182.227	36.544
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	298.878	327.947	0
6.03.06	Outros	-21.837	-7.659	-4.474
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-62.802	122.942	-17.286
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	686.027	563.085	580.371
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	623.225	686.027	563.085

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.252	184.799	-263.878	0	-73.827
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-21.837	0	0	0	-21.837
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.738	-63.708	0	-83.446
5.04.08	Outras Destinações	0	0	204.537	-200.170	0	4.367
5.04.09	Outros	0	27.089	0	0	0	27.089
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	268.245	0	268.245
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	268.245	0	268.245
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	4.367	0	-4.367	0	0
5.06.04	Outros	0	4.367	0	-4.367	0	0
5.07	Saldos Finais	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	204.439	187.204	146.190
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	194.432	165.007	140.546
7.01.02	Outras Receitas	11.153	23.360	2.460
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.146	-1.163	3.184
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-80.581	-65.547	-72.695
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.322	-34.259	-43.366
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-43.259	-31.288	-29.329
7.03	Valor Adicionado Bruto	123.858	121.657	73.495
7.04	Retenções	-22.494	-13.908	-13.137
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.494	-13.908	-13.137
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	101.364	107.749	60.358
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	355.279	207.592	178.054
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	283.048	114.918	120.663
7.06.02	Receitas Financeiras	72.231	92.674	57.391
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	456.643	315.341	238.412
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	456.643	315.341	238.412
7.08.01	Pessoal	44.263	30.600	29.814
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.673	16.699	16.423
7.08.01.02	Benefícios	11.948	11.485	11.154
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.642	2.416	2.237
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.233	30.143	13.729
7.08.02.01	Federais	24.377	28.645	12.545
7.08.02.03	Municipais	1.856	1.498	1.184
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	117.902	102.660	43.322
7.08.03.01	Juros	104.524	86.966	43.048
7.08.03.02	Aluguéis	4.911	2.869	274
7.08.03.03	Outras	8.467	12.825	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	268.245	151.938	151.547
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	29.926	32.970

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.02	Dividendos	63.708	10.239	7.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	204.537	111.773	111.212

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	3.572.195	2.897.032	2.294.331
1.01	Ativo Circulante	1.084.865	837.686	723.472
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	937.795	721.488	628.246
1.01.03	Contas a Receber	106.276	90.021	70.319
1.01.03.01	Clientes	82.482	72.317	66.830
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	23.794	17.704	3.489
1.01.04	Estoques	3.508	1.956	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	30.350	19.586	13.589
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	30.350	19.586	13.589
1.01.07	Despesas Antecipadas	529	216	651
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.407	4.419	10.667
1.01.08.03	Outros	6.407	4.419	10.667
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	4.479	1.582	488
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	1.928	2.837	10.179
1.02	Ativo Não Circulante	2.487.330	2.059.346	1.570.859
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	172.089	83.478	50.280
1.02.01.03	Contas a Receber	63.032	28.946	20.781
1.02.01.03.01	Clientes	9.425	28.946	20.781
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	53.607	0	0
1.02.01.06	Tributos Diferidos	16.063	9.535	8.822
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	16.063	9.535	8.822
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	58.455	38.641	15.603
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	16.491	0	0
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	41.964	38.641	15.603
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	34.539	6.356	5.074
1.02.01.09.03	Desapropriações a Receber	1.402	1.402	1.402
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	254	678	1.223
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	3.454	4.001	2.449
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	29.429	275	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.02	Investimentos	2.184.520	1.846.533	1.400.897
1.02.02.01	Participações Societárias	1.058	979	924
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	1.058	979	924
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.183.462	1.845.554	1.399.973
1.02.03	Imobilizado	21.726	18.809	13.743
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.726	18.809	13.743
1.02.04	Intangível	108.995	110.526	105.939
1.02.04.01	Intangíveis	108.995	110.526	105.939
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	20.826	22.357	17.770

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	3.572.195	2.897.032	2.294.331
2.01	Passivo Circulante	322.188	254.506	145.979
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.587	15.754	12.968
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	20.587	15.754	12.968
2.01.02	Fornecedores	20.564	20.549	8.741
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.564	20.549	8.741
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.167	17.913	12.949
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.168	16.493	12.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	18.006	10.101	9.062
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	7.162	6.392	3.065
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	307	445	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.692	975	822
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	181.217	140.124	22.587
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	96.303	59.185	20.840
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	96.303	59.185	20.840
2.01.04.02	Debêntures	84.914	80.939	1.747
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.252	-969	1.747
2.01.04.02.02	Debêntures	86.166	81.908	0
2.01.05	Outras Obrigações	72.653	60.166	88.734
2.01.05.02	Outros	72.653	60.166	88.734
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	64.527	36.085	35.992
2.01.05.02.04	Outros Contas a Pagar Circulante	8.126	24.081	52.742
2.02	Passivo Não Circulante	1.476.738	1.063.665	660.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.316.492	943.771	475.804
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	622.887	482.972	276.316
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	622.887	482.972	276.316
2.02.01.02	Debêntures	693.605	460.799	199.488
2.02.02	Outras Obrigações	21.567	13.513	62.735
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	40.095

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	40.095
2.02.02.02	Outros	21.567	13.513	22.640
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	1.283	2.349	2.021
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não circulante	20.284	11.164	20.619
2.02.03	Tributos Diferidos	39.457	25.342	12.218
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	39.457	25.342	12.218
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.992	20.664	4.261
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	5.465	4.678	7.957
2.02.04	Provisões	33.455	20.330	66.497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	33.455	20.330	66.497
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	18.226	18.085	22.879
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	411	494	222
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	0	35.379
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	2.502	1.751	8.017
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	65.767	60.709	42.840
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	65.767	60.709	42.840
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	65.767	60.709	42.840
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.773.269	1.578.861	1.488.258
2.03.01	Capital Social Realizado	823.859	823.859	823.859
2.03.02	Reservas de Capital	464.767	455.148	453.818
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.490	-9.742	-3.140
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	17.175	12.808	4.876
2.03.04	Reservas de Lucros	484.486	299.687	210.424
2.03.04.01	Reserva Legal	53.055	39.643	32.045
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	413.533	242.146	160.481
2.03.04.10	Reserva para Investimento	17.898	17.898	17.898
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	157	167	157

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	410.521	329.522	263.579
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118.483	-89.469	-69.928
3.03	Resultado Bruto	292.038	240.053	193.651
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	73.056	-30.760	-29.155
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-87.809	-79.354	-61.109
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	179.012	62.570	33.343
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.147	-13.976	-1.389
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	365.094	209.293	164.496
3.06	Resultado Financeiro	-49.225	-20.877	8.822
3.06.01	Receitas Financeiras	89.565	102.605	62.932
3.06.02	Despesas Financeiras	-138.790	-123.482	-54.110
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	315.869	188.416	173.318
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-47.561	-36.421	-21.718
3.08.01	Corrente	-45.219	-28.582	-22.251
3.08.02	Diferido	-2.342	-7.839	533
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	268.308	151.995	151.600
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	268.308	151.995	151.600
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	268.245	151.938	151.547
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	63	57	53
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,69771	0,96062	0,95703
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,68863	0,95855	0,94694

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	268.308	151.995	151.600
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	268.308	151.995	151.600
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	268.245	151.938	151.547
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	63	57	53

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	108.149	101.998	168.700
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	299.967	302.411	204.215
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	268.308	151.995	151.600
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	40.667	25.731	20.437
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-153.383	19	2.125
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	125.271	99.622	37.399
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	12.715	11.390	-5.817
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.342	7.839	-533
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	10.388	2.864	1.077
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	11.922	9.351	8.533
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-235	2.349	-9.769
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-18.899	-9.005	-784
6.01.01.13	Participação dos Acionistas Não Controladores	-63	-57	-53
6.01.01.14	Provisão para desvalorização de Estoque	934	313	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.868	-82.367	21.371
6.01.02.01	Contas a receber	-44.016	-26.268	-41.598
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-10.764	-5.939	-5.206
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-2.473	-549	-1.144
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-18.030	0	0
6.01.02.05	Dividendos	819	0	0
6.01.02.06	Outros Ativos	-31.686	6.007	21.701
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-313	473	62
6.01.02.08	Estoque	-2.486	48	0
6.01.02.09	Fornecedores	15	10.980	1.262
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	47.172	28.155	8.819
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-7.089	2.447	-2.601
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	0	-29.025	8.847
6.01.02.13	Contas a Pagar	13.239	-100.142	31.229
6.01.02.14	Receitas Diferidas	24.744	31.446	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.03	Outros	-160.950	-118.046	-56.886
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-34.526	-33.304	-19.111
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-126.414	-84.751	-37.775
6.01.03.03	Outros	-10	9	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-224.137	-479.026	-283.442
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-461.641	-479.174	-283.442
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	236.929	0	0
6.02.08	Outros	575	148	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	332.295	470.270	116.727
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-124.132	-54.458	-16.770
6.03.02	Dividendos Pagos	-55.823	-53.434	-46.774
6.03.03	Captação de Empréstimos	235.209	257.874	184.794
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	298.878	327.947	0
6.03.06	Outros	-21.837	-7.659	-4.523
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	216.307	93.242	1.985
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	721.488	628.246	626.261
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	937.795	721.488	628.246

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694	167	1.578.861
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	455.148	299.687	0	0	1.578.694	167	1.578.861
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.252	184.799	-263.878	0	-73.827	-73	-73.900
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-21.837	0	0	0	-21.837	0	-21.837
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.738	-63.708	0	-83.446	-63	-83.509
5.04.08	Outras Destinações	0	0	204.537	-200.170	0	4.367	-10	4.357
5.04.09	Outros	0	27.089	0	0	0	27.089	0	27.089
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	268.245	0	268.245	63	268.308
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	268.245	0	268.245	63	268.308
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	4.367	0	-4.367	0	0	0	0
5.06.04	Outros	0	4.367	0	-4.367	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112	157	1.773.269

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	726.244	402.869	325.038
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	462.634	369.501	294.436
7.01.02	Outras Receitas	266.202	35.717	20.833
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.592	-2.349	9.769
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-208.486	-90.097	-101.033
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-62.737	-48.038	-66.500
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-145.749	-42.059	-34.533
7.03	Valor Adicionado Bruto	517.758	312.772	224.005
7.04	Retenções	-40.667	-25.731	-20.437
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-40.667	-25.731	-20.437
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	477.091	287.041	203.568
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	89.565	102.605	62.932
7.06.02	Receitas Financeiras	89.565	102.605	62.932
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	566.656	389.646	266.500
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	566.656	389.646	266.500
7.08.01	Pessoal	60.236	40.822	35.596
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.133	24.547	20.336
7.08.01.02	Benefícios	15.611	13.324	12.749
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.492	2.951	2.511
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	97.386	75.960	49.011
7.08.02.01	Federais	85.918	68.567	43.434
7.08.02.02	Estaduais	4.231	1.164	566
7.08.02.03	Municipais	7.237	6.229	5.011
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	140.726	120.869	30.293
7.08.03.01	Juros	126.845	103.772	29.998
7.08.03.02	Aluguéis	2.752	1.593	295
7.08.03.03	Outras	11.129	15.504	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	268.308	151.995	151.600
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	29.926	32.970

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.02	Dividendos	63.708	10.239	7.365
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	204.537	111.773	111.212
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	63	57	53

Relatório da Administração

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2012 com excelentes resultados.

Pelo quinto ano consecutivo atingimos nosso guidance de crescimento. Superamos nosso guidance de EBITDA, atingindo R$ 297,6 milhões, com margem de 72,5% e atingimos o limite inferior do guidance de receita líquida, com R$ 410,5 milhões, mesmo considerando que o Boulevard Rio Iguatemi, vendido no 3T12, deixou de contribuir para a receita consolidada da Companhia. O lucro líquido atingiu R$ 268,3 milhões em 2012, 76,5% acima do mesmo período em 2011.

Estamos muito satisfeitos com a performance dos nossos shoppings. Mesmo considerando um período de modesto crescimento na economia brasileira, todos nossos indicadores demonstraram forte desempenho, refletindo a qualidade e resiliência do nosso portfólio.

Nos nossos shoppings em operação, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2012, obtivemos **vendas recordes de R$ 8,3 bilhões** no ano, 12,5% acima do ano anterior. A maturação do Iguatemi Alphaville, assim como o início da operação do JK Iguatemi, um marco para a companhia e para a indústria de shoppings centers no Brasil, foram os principais propulsores deste crescimento, mais que compensando a perda de vendas associada à venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

No quarto trimestre de 2012, as vendas mesmas lojas **(SSS)** e mesma área **(SAS) apresentaram crescimento de 8,0% e 8,1% respectivamente** (7,9% e 8,1% no acumulado de 2012). 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, fruto do excelente trabalho da nossa área de Mix e Comercial que substituíram em 2012 aproximadamente 105 lojistas dos shoppings em operação, trazendo diferencial e inovação para nossos empreendimentos. No trimestre, os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas foram o Iguatemi Alphaville, o Iguatemi Brasília e o Shopping Center Esplanada (em Sorocaba).

Nesse trimestre, os aluguéis mesmas lojas (**SSR**) e os aluguéis mesma área **(SAR) cresceram 8,8% e 9,4%** respectivamente (9,6% e 9,8% no acumulado de 2012), e a **inadimplência** caiu **0,6 p.p.** fechando o ano de 2012 em 1,6%. Em termos de resultados, o **NOI do nosso portfólio cresceu 18,1%** em relação a 2011, impactado positivamente pelo aumento dos aluguéis descrito e pela inauguração do JK Iguatemi, que mais que compensou a saída do Boulevard Rio Iguatemi no ano.

Entregamos dois projetos em 2012:

Inauguramos o Shopping JK Iguatemi em junho, com enorme repercussão na mídia local e internacional. O projeto inovador trouxe 23 marcas internacionais inéditas para o Brasil e 21 marcas nacionais exclusivas em shopping, e logo se tornou um marco arquitetônico para a cidade de São Paulo e sinônimo de luxo, moda, lazer e gastronomia. Com resultados operacionais muito fortes, o JK Iguatemi superou as expectativas e nos levou a aumentar o guidance de NOI para o primeiro ano de operação do shopping em 10%, para R$ 66 milhões.

Também **inauguramos a expansão do Shopping Galleria, em setembro,** na cidade de Campinas, interior do Estado de São Paulo. A expansão conta com 52 lojas, dentre elas C&A, Le Lis Blanc, Bo.Bô, Noir, John John, Livraria da Vila, Pobre Juan, Maremonti e Schutz. Desde nossa aquisição em 2007, o Galleria tem apresentado crescimento médio de vendas de aproximadamente 23% ao ano, elevando nossas receitas em aproximadamente 29% ao ano. Acreditamos que a expansão dará um impulso importante para continuarmos o ciclo de crescimento de vendas e receitas do empreendimento.

Como evento subseqüente e em linha com nossa estratégia de sempre buscar diferenciais para nossos empreendimentos, inauguramos o teatro Iguatemi Campinas, no Shopping Iguatemi Campinas em março de 2013. Com 2,4 mil m² e capacidade para receber 515 pessoas, o teatro está pronto para oferecer à cidade e à região o que há de mais moderno em tecnologia e instalações teatrais. Acreditamos que este tipo de investimento em cultura e arte adiciona ainda mais valor a nossa marca e é um dos pilares da nossa estratégia.

Relatório da Administração

Anunciamos as expansões dos Shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre, como parte da nossa estratégia de fortalecer os shoppings de maior relevância do nosso portfólio, criando propriedades com maior poder de atração e diferenciação. Acreditamos que essa relevância dá sustentabilidade ao contínuo crescimento da área do shopping e de sua rentabilidade por m².

A expansão do Iguatemi Campinas irá adicionar 19,9 mil m² de ABL ao shopping e irá criar um dos maiores complexos comerciais do Brasil, com uma área bruta comercial de 107,6 mil m² e 390 lojas após a expansão.

A expansão do Shopping Iguatemi Porto Alegre adicionará 20,4 mil m² de ABL para o shopping, assim com uma torre comercial com 10,7 mil m² para locação.

Em relação a atividades de M&A, no 3T12, **vendemos o Shopping Boulevard Rio Iguatemi** e do seu terreno adjacente, avaliados em R$ 300 milhões, resultando em um múltiplo de NOI de 18,3x. A venda do Shopping Boulevard Rio confirma nosso comprometimento com a nossa estratégia, de manter o portfólio da companhia focado em empreendimentos voltados para um segmento de renda mais resiliente. Em dezembro, **adquirimos 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos,** elevando nossa participação para 50%. Pela aquisição, a Iguatemi pagou um múltiplo de 10,4x o NOI estimado para 2013. Esta aquisição reforça nossa estratégia de aumentar nossa participação nos shoppings que já fazem parte do nosso portfólio o que aumenta nossas receitas e gera uma diluição nas despesas.

Nos projetos em desenvolvimento, a comercialização continua avançando.

Para os shoppings com inauguração em 2013, a comercialização encontra-se praticamente concluída: o % já comercializado do Iguatemi Ribeirão é de 90%, o do Iguatemi Esplanada é de 80%. Firmamos contratos com marcas como Livraria Cultura, Cinépolis, Bodytech, Etna, Topshop, C&A, Riachuelo, Le Lis Blanc, John John, BoBô, Noir, Arezzo, Schutz, Coach, MAC, Osklen, entre diversas outras.

Para os shoppings com inaugurações em 2014, a comercialização já está bastante adiantada: A expansão do shopping Praia de Belas está 90% comercializada e o Iguatemi Rio Preto já conta com 60% da área comercializada.

Seguindo a estratégia da Companhia de desenvolver **grandes complexos comerciais,** estamos anexando o Shopping Iguatemi Esplanada (em desenvolvimento) ao Shopping Esplanada, já existente em Sorocaba / Votorantim. O projeto prevê passarelas conectando os dois shoppings, criando uma sinergia muito grande entre os dois e um complexo de 67,2 mil m² de ABL. Com o intuito de manter o alinhamento e governança entre os empreendimentos e possibilitar a gestão como um único complexo, assumimos a administração do Shopping Esplanada em abril e vendemos em dezembro 34,3% do Shopping Iguatemi Esplanada à Previ, nosso principal sócio no Shopping Esplanada, gerando um resultado operacional de R$ 12,5 milhões. Ainda em Sorocaba, **entregamos o guidance de permuta de VGV para o ano** quando permutamos a construção de duas torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada no valor mínimo de R$ 24,3 milhões. No 4T12, recebemos R$ 3,1 milhões adicionais pela comercialização da primeira torre que já está 100% comercializada acima da tabela inicialmente estabelecida, demonstrando o potencial da região e o poder de atração deste complexo.

Em relação a captações e financiamentos, no início do ano **concluímos a 3ª Emissão de Debêntures** da Companhia, no valor de R$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e amortização no 5º e 6º ano. No segundo semestre, renegociamos alguns créditos imobiliários indexados em TR, reduzindo em média o spread em 200 pbs. Ao longo do ano, conseguimos alongar nossa dívida e diminuir o custo de captação.

Começamos 2013 nos preparando para o crescimento futuro. Em fevereiro, **concluímos a 4ª Emissão de Debêntures** da companhia no valor total de R$ 450 milhões, sendo a 1ª série de R$ 400 milhões, com taxa de CDI + 0,82% a.a. com amortização no 6º e 7º ano e a 2ª série de R$ 50 milhões, com taxa de IPCA + 4,31% a.a. com amortização no 8º ano. Durante este processo, a agência Fitch Ratings reiteirou o rating de crédito corporativo de "AA+(Bra)" atribuído em escala nacional Brasil, divulgado pela

Relatório da Administração

agencia em dezembro. Em relação ao mercado de capitais, realizamos em outubro o desdobramento das ações Iguatemi (IGTA3) na proporção de 2 ações para cada 1 ação, com o intuito de aumentar o volume de negócios diários. Em 2012, as ações IGTA3 valorizaram +58,7%, versus +7,4% do Ibovespa, mostrando-se excelente veículo de investimento, comprovando a resiliencia do portfólio e a qualidade do crescimento da empresa.

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 de longo prazo**: EBITDA entre R$ 450 – R$ 500 milhões em 2014. Esse guidance de longo prazo está calcado na estratégia da companhia: de entregar as melhores propriedades nos melhores mercados.

Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B por acreditar que há um crescimento de renda discricionária relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

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.

Entramos em 2013 com otimismo e nos preparando para o crescimento e para as oportunidades que enxergamos para os próximos anos.

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

Relatório da Administração

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores financeiros	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
Receita Bruta (R$ mil)	131.814	106.862	23,3%	462.634	369.502	25,2%
Receita Líquida (R$ mil)	118.477	95.231	24,4%	410.521	329.522	24,6%
EBITDA (R$ mil)	97.332	70.888	37,3%	405.761	235.024	72,6%
EBITDA Ajustado (R$ mil)[1]	97.332	70.888	37,3%	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada[1]	82,2%	74,4%	7,7 p.p.	72,5%	71,3%	1,2 p.p.
FFO (R$ mil)	64.690	54.914	17,8%	308.975	177.726	73,8%
Margem FFO	54,6%	57,7%	-3,1 p.p.	75,3%	53,9%	21,3 p.p.
Lucro Líquido	53.096	46.772	13,5%	268.308	151.995	76,5%

[1] Ebitda e margem Ebitda Ajustados para a Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, conforme demonstrado na seção "EBITDA".

PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Participação Iguatemi	ABL total (m²)	ABL Iguatemi	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,75%	42.104	24.315	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	35.293	17.647	211	1.681

Indicadores de Performance	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
ABL Total (m²)	490.874	473.804	3,6%	490.874	473.804	3,6%
ABL Própria (m²)	282.040	277.647	1,6%	282.040	277.647	1,6%
ABL Própria Média (m²)	281.491	272.779	3,2%	279.844	257.538	8,7%
ABL Total Shopping	456.919	440.255	3,8%	456.919	440.255	3,8%
ABL Própria Shopping	249.395	245.993	1,4%	249.395	245.993	1,4%
Total Shoppings	13	13	0,0%	13	13	0,0%
Vendas Totais (R$ mil)	2.553.032	2.321.075	10,0%	8.280.358	7.363.285	12,5%
Vendas mesmas lojas (R$ /m²/ mês)	1.605	1.486	8,0%	1.300	1.205	7,9%
Vendas mesma área (R$ /m²/ mês)	1.510	1.397	8,1%	1.277	1.181	8,1%
Aluguéis mesmas lojas (R$ /m²/ mês)	135	124	8,8%	102	93	9,6%
Aluguéis mesma área (R$ /m²/ mês)	134	123	9,4%	112	102	9,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,6%	10,1%	0,5 p.p.	10,7%	10,5%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	96,1%	96,9%	-0,8 p.p.	96,1%	97,0%	-0,9 p.p.
Inadimplência	0,90%	2,6%	-1,7 p.p.	1,6%	2,2%	-0,6p.p.

Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1690
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard[1]	77,00%	32.066	24.691	4	-
Galleria	50,00%	33.236	16.618	192	1.996

Relatório da Administração

Esplanada	38,00%	27.663	10.512	161	1.950
Iguatemi São Carlos	50,00%	19.035	9.518	75	922
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
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 varejo	***54,80%***	***456.919***	***250.379***	***2.469***	***26.011***
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 comercial	***94,37%***	***33.549***	***31.661***		
Total	***57,50%***	***490.468***	***282.040***		

[1] Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

[2] Participação ponderada na ABL própria
Possuímos 37,5% do shopping (27,7 mil m²) e 47,8% da expansão (1,1 mil m²)

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 4T12	4T12 NOI	Mg. %	Receita 4T11	4T11 NOI	Mg. %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	47.997	45.067	93,9%	46.259	41.258	89,2%	9,2%
Market Place	13.030	13.881	106,5%	12.504	12.058	96,4%	15,1%
Torre Market Place	6.731	6.614	98,3%	6.283	6.271	99,8%	5,5%
Iguatemi Campinas	28.411	31.172	109,7%	23.481	23.013	98,0%	35,5%
Iguatemi São Carlos	2.357	2.064	87,6%	2.233	2.077	93,0%	-0,6%
Boulevard Rio	-	-	N/A	6.808	6.258	91,9%	N/A
Praia de Belas	12.191	10.859	89,1%	11.080	9.507	85,8%	14,2%
Galleria	7.814	7.073	90,5%	5.261	4.522	86,0%	56,4%
Iguatemi Porto Alegre	22.589	21.879	96,9%	21.329	19.330	90,6%	13,2%
Iguatemi Florianópolis	8.722	9.004	103,2%	8.059	7.115	88,3%	26,5%
Iguatemi Caxias	7.532	6.989	92,8%	4.736	4.798	101,3%	45,7%
Esplanada	12.424	10.774	86,7%	11.095	10.018	90,3%	7,5%
Iguatemi Brasília	13.982	12.539	89,7%	13.325	12.123	91,0%	3,4%
Iguatemi Alphaville	10.487	10.615	101,2%	10.253	7.757	75,7%	36,8%
JK Iguatemi	27.402	19.906	72,6%	-	-	N/A	N/A
Total	**221.667**	**208.438**	**94,0%**	**182.706**	**166.105**	**90,9%**	**25,5%**

Shopping Center	Receita 2012	2012 NOI	Mg. %	Receita 2011	2011 NOI	Mg. %	Var NOI

Relatório da Administração

Iguatemi São Paulo	159.002	143.745	90,4%	146.568	134.447	91,7%	6,9%
Market Place	44.281	42.095	95,1%	40.942	36.195	88,4%	16,3%
Torre Market Place	26.345	26.157	99,3%	24.170	24.036	99,4%	8,8%
Iguatemi Campinas	84.249	79.148	93,9%	73.947	69.435	93,9%	14,0%
Iguatemi São Carlos	7.340	5.689	77,5%	6.686	5.196	77,7%	9,5%
Boulevard Rio	12.926	8.736	67,6%	21.531	16.546	76,8%	N/A
Praia de Belas	39.066	33.227	85,1%	36.395	29.451	80,9%	12,8%
Galleria	21.261	16.092	75,7%	16.677	13.200	79,2%	21,9%
Iguatemi Porto Alegre	74.444	71.171	95,6%	69.928	65.441	93,6%	8,8%
Iguatemi Florianópolis	28.873	28.177	97,6%	26.749	24.135	90,2%	16,7%
Iguatemi Caxias	24.306	22.184	91,3%	18.744	17.621	94,0%	25,9%
Esplanada	39.680	35.358	89,1%	35.177	29.389	83,5%	20,3%
Iguatemi Brasília	46.272	39.949	86,3%	43.340	37.954	87,6%	5,3%
Iguatemi Alphaville	35.450	31.435	88,7%	24.132	19.603	81,2%	60,4%
JK Iguatemi	51.017	33.918	66,5%	-	-	N/A	N/A
Total	**694.513**	**617.083**	**88,9%**	**584.986**	**522.649**	**89,3%**	**18,1%**

NOI e Margem NOI

O NOI dos shoppings em operação atingiu R$ 208,4 milhões, com margem NOI de 94,0% no quarto trimestre de 2012, apresentando crescimento de 25,5% em relação ao mesmo período de 2011.

Este aumento se deve, principalmente, pelo aumento das receitas de aluguel e estacionamento em quase todos os shoppings da companhia.

- Os shoppings Market Place, Iguatemi Campinas, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Alphaville apresentam margem NOI acima de 100% em função de revenda de pontos comercias no 4T12
- O Galleria apresenta crescimento expressivo em função da inauguração da expansão em setembro de 2012
- Shopping Boulevard Rio Iguatemi foi vendido em julho de 2012, o que explica a variação negativa
- Shopping JK Iguatemi inaugurado em junho de 2012
- Importante ressaltar a resiliência do NOI do Iguatemi São Paulo, que mesmo com a inauguração do JK Iguatemi, apresentou crescimento de 9,2% no 4T12 e de 6,9% em 2012

No acumulado do ano, o NOI dos shoppings em operação atingiu R$ 617,0 milhões, com margem NOI de 88,9%, apresentando crescimento de 18,1% em relação a 2011.

Vendas e Aluguéis

As vendas totais do 4T12 atingiram R$ 2,5 bilhões representando um acréscimo de 10% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas em nossos shoppings totalizaram R$ 8,3 bilhões, 12,5% acima das vendas de 2011.

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 do que compensou a "perda" das vendas do Iguatemi Boulevard Rio, que foi vendido no 3T12. Outros shoppings que contribuíram positivamente para o crescimento das vendas totais foram o Shopping Iguatemi Brasília, o Iguatemi Alphaville e o Iguatemi Campinas.

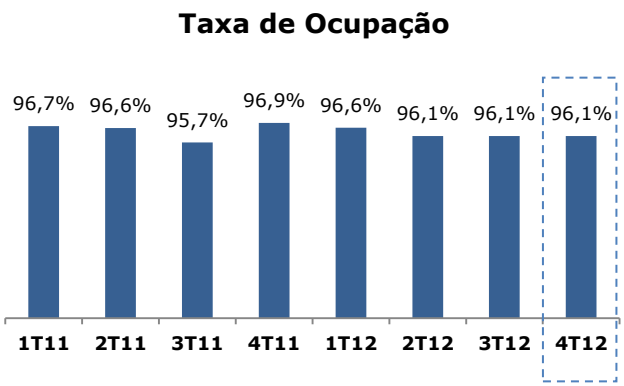
Relatório da Administração

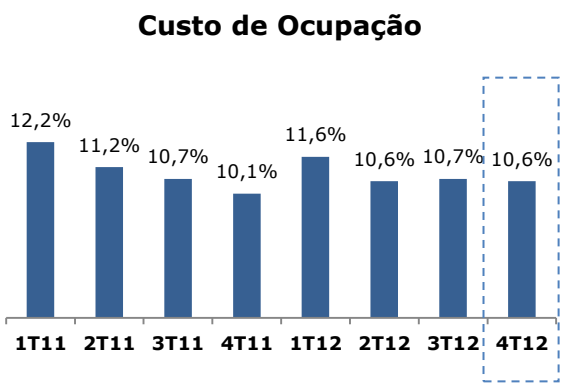
No 4T12, as **vendas mesma área[1] cresceram 8,1%, e as vendas mesmas lojas[2] cresceram 8,0%.** Similar ao comportamento observado no 3T12, as lojas satélites continuam crescendo forte neste trimestre, com crescimento acima de 10%. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas 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, assim como o Shopping Esplanada (em Sorocaba).

No 4T12, os aluguéis mesmas lojas cresceram 8,8% e no acumulado do ano, cresceram 9,6% refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado no último ano. Aluguéis mesma área cresceram 9,4% no trimestre em relação ao mesmo período em 2011 e 9,8% no acumulado de 2012.

Taxa e Custo de ocupação

O custo de ocupação no quarto trimestre do ano foi de 10,6%, 0,5 pontos percentuais acima do mesmo período em 2011.





A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,1%, queda de 0,8 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre de 2011 e em linha com a taxa de ocupação do 3T12.

A taxa de ocupação reflete áreas destinadas a operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses, como por exemplo, (i) novas operações da Top Shop que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo, Market Place e Iguatemi Alphaville; (ii) mega Livraria Cultura que será inaugurada no Iguatemi São Paulo; e (iii) operações da Bodytech que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo e Iguatemi Alphaville.

Inadimplência

A inadimplência do 4T12 foi 0,9%, apresentando melhora de 0,3 pontos percentuais em relação à inadimplência observada no último trimestre e 1,7 pontos percentuais de melhora em relação à ao 4T11 (2,6%).

No acumulado do ano, a inadimplência atingiu 1,6%, 0,6 pontos percentuais abaixo da inadimplência observada em 2011.

[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 2011, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi 5,8% e o SSS foi 5,6%.

Relatório da Administração

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento em 31/12/2012 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	282	152	434
NAV / Ação					**38,60**	
Preço IGTA3[1]					**27,24**	

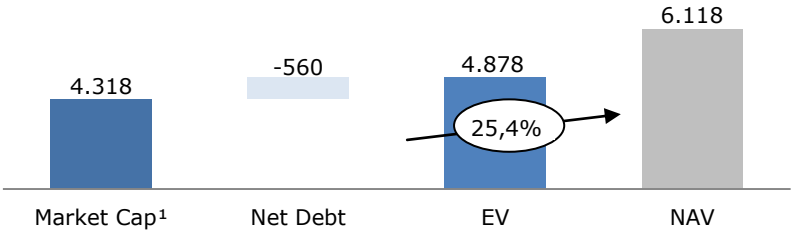
[1] Data base: 28/12/2012

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.

Múltiplos NAV	2011	2012
Cap Rate	7,2%	6,6%
Multiplo de NOI	13,9x	15,3x



[1] Data base: 28/12/2012

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R$ mil)	4T12	4T11	%
Receita Bruta	**131.814**	**106.862**	**23,3%**
Impostos e descontos	-13.337	-11.631	14,7%

Relatório da Administração

Receita Líquida	**118.477**	**95.231**	**24,4%**
Custos e Despesas	-47.639	-43.064	10,6%
Outras Receitas (despesas) Operacionais	26.494	18.721	41,5%
EBITDA	**97.332**	**70.888**	**37,3%**
Margem EBITDA	82,2%	74,4%	**7,7 p.p.**
Depreciação e amortização	-11.594	-8.142	42,4%
EBIT	**85.738**	**62.746**	**36,6%**
Margem EBIT	72,4%	65,9%	**6,5 p.p.**
Receitas e (despesas) financeiras	-15.611	-12.400	25,9%
IR e CSLL	-17.031	-3.574	376,5%
Lucro Líquido	**53.096**	**46.772**	**13,5%**
Margem líquida	44,8%	49,1%	**-4,3 p.p.**
FFO	**64.690**	**54.914**	**17,8%**
Margem FFO	54,6%	57,7%	**-3,1 p.p.**

DRE Consolidada (R$ mil)	2012	2011	%
Receita Bruta	**462.634**	**369.502**	**25,2%**
Impostos e descontos	-52.113	-39.980	30,3%
Receita Líquida	**410.521**	**329.522**	**24,6%**
Custos e Despesas	-165.625	-143.092	15,7%
Outras Receitas (despesas) Operacionais	160.865	48.594	231,0%
EBITDA	**405.761**	**235.024**	**72,6%**
Margem EBITDA	98,9%	71,3%	**27,5 p.p.**
Depreciação e amortização	-40.667	-25.731	58,0%
EBIT	**365.094**	**209.293**	**74,4%**
Margem EBIT	88,9%	63,5%	**25,4 p.p.**
Receitas e (despesas) financeiras	-49.225	-20.877	135,8%
IR e CSLL	-47.561	-36.421	30,6%
Lucro Líquido	**268.308**	**151.995**	**76,5%**
Margem líquida	65,4%	46,1%	**19,2 p.p.**
FFO	**308.975**	**177.726**	**73,8%**
Margem FFO	75,3%	53,9%	**21,3 p.p.**

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2012 foi de R$ 131,8 milhões, com crescimento de 23,3% em relação ao mesmo período de 2011. No acumulado, a receita bruta foi de R$ 462,6 milhões, crescimento de 25,2% em relação ao ano passado.

Receita Bruta	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Aluguel	85.169	72.261	17,9%	308.676	256.461	20,4%
Taxa de Administração	7.139	6.156	16,0%	26.558	23.959	10,8%
Estacionamento	20.839	16.480	26,4%	73.838	57.964	27,4%
Outros	18.667	11.965	56,0%	53.561	31.118	72,1%
Total	131.814	106.862	23,3%	462.634	369.502	25,2%

Relatório da Administração

A receita de aluguel no 4T12, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 17,9% em relação ao 4T11 e representou 64,6% da receita bruta total. No acumulado, a receita de aluguel totalizou R$ 308,7 milhões, com crescimento de 20,4%.

Receita de Aluguel	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Aluguel Mínimo	67.956	52.749	28,8%	254.471	210.318	21,0%
Aluguel Percentual	8.226	10.553	-22,1%	25.911	22.689	14,2%
Locações Temporárias	8.987	8.959	0,3%	28.294	23.454	20,6%
Total	85.169	72.261	17,9%	308.676	256.461	20,4%

O crescimento de 17,9% da receita de aluguel em relação ao 4T11, e de 20,4% no acumulado é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 28,8% no 4T12 e de 20,4% no acumulado em função (i) da inauguração do JK Iguatemi em junho de 2012, que mais do que compensou a redução de aluguel mínimo em função da venda do Boulevard Rio Iguatemi em julho de 2012, (ii) do escalonamento dos contratos de aluguel mínimo do Iguatemi Brasília e do Iguatemi Alphaville, (iii) das negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação principalmente do Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Campinas e (iv) do reajuste automático dos contratos pela inflação do período
- Diminuição do aluguel percentual do 4T12 em 22,1%, em função da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima no 4T11. Como mencionamos no release do 4T11, esta mudança na contabilização (reclassificação contábil entre receita de aluguel mínimo e de aluguel percentual) causou um aumento de 106% no aluguel percentual do 4T11 vs 4T10. No entanto, é importante mencionar que ao olharmos o ano de 2012 contra o ano de 2011, tivemos um crescimento de 14,2% no aluguel percentual
- As receitas com locações temporárias mantiveram-se em linha com o quarto trimestre de 2011, principalmente em função do descasamento de contratos de merchandising em dezembro. Contudo, no acumulado, as receitas de locações temporárias cresceram 20,4% principalmente (i) em função da inauguração do Iguatemi JK, que mais que compensou a perda de receitas de locações temporárias com a venda do Boulevard Rio Iguatemi, (ii) pela inauguração da expansão do Galleria e (iii) pelo crescimento das receitas de locações nos demais shoppings do portfólio

A receita de estacionamento cresceu 26,4% em relação ao quarto trimestre de 2011, e 27,4% no acumulado 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 Alphaville e Market Place, (iii) abertura da expansão do Shopping Center Galleria que aumentou o fluxo de veículos do shopping e (iv) do aumento das tarifas e do fluxo de veículos nos demais shoppings do portfólio.

A taxa de administração teve um crescimento de 16,0% em relação ao quarto trimestre de 2011, e um crescimento de 10,8% comparado ao ano anterior em função da (i) da receita de administração em função da abertura do JK Iguatemi, que mais do que compensou a perda da administração do Boulevard Rio, (ii) da Inauguração da expansão do Galleria e (iii) do crescimento dos shoppings existentes.

O aumento de outras receitas deve-se (i) principalmente ao início da amortização das luvas do JK Iguatemi que serão diferidas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos) e (ii) do aumento na receita de corretagem relacionada à comercialização dos greenfields em andamento.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Relatório da Administração

No 4T12 as deduções e impostos somaram R$ 13,3 milhões, 14,7% acima do 4T11. Este aumento deve-se basicamente a inauguração do JK Iguatemi e abertura da expansão do Galleria, refletindo o desconto de 15% do aluguel mínimo que é oferecido aos lojistas que inauguram suas lojas juntamente com o shopping. Este desconto é padrão em todos os greenfields da Iguatemi e é cedido aos lojistas durante os primeiros 12 meses de operação.

No acumulado, as deduções, impostos e contribuições somaram R$ 52,1 milhões, crescimento de 30,3% em relação ao mesmo período do ano passado.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no quarto trimestre de 2012 foi de R$ 118,5 milhões, crescimento de 24,4% sobre o mesmo trimestre de 2011. No acumulado do ano, a receita líquida totalizou R$ 410,5 milhões, crescimento de 24,6% em relação a 2011.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R$ mil)	Custo 4T12	Despesa 4T12	Total 4T12	Custo 4T11	Despesa 4T11	Total 4T11	%
Pessoal	6.822	10.501	17.323	5.761	8.490	14.251	21,6%
Remuneração baseada em ações	0	3.373	3.373	607	1.674	2.281	47,9%
Serviços de terceiros	2.270	3.520	5.790	3.375	6.851	10.226	-43,4%
Estacionamento	6.126	0	6.126	6.532	0	6.532	-6,2%
Fundo de promoção	2.307	0	2.307	1.738	0	1.738	32,7%
Outros	6.324	6.396	12.720	4.475	3.561	8.036	58,3%
Sub Total	**23.849**	**23.790**	**47.639**	**22.488**	**20.576**	**43.064**	**10,6%**
Depreciação e Amortização	8.893	2.701	11.594	7.395	747	8.142	42,4%
Total	**32.742**	**26.491**	**59.233**	**29.883**	**21.323**	**51.206**	**15,7%**

Os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R$ 47,6 milhões no quarto trimestre de 2012 um aumento de 10,6% em comparação com o mesmo período de 2011 (15,7% se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 4T12 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal cresceu 21,6% no 4T12 em comparação ao 4T11, principalmente em função do aumento na provisão do bônus de 2012, em função do atingimento das metas da Companhia aliado à política de remuneração variável mais agressiva, visando retenção de funcionários chave
- A remuneração baseada em ações cresceu 47,9% no 4T12 em relação ao 4T11 devido ao novo plano de stock options, mais agressivo que o anterior, visando o alinhamento dos funcionários chave com o mercado, conforme melhores práticas de governança
- A linha de serviços de terceiros teve queda de 43,4%, principalmente em função do pagamento não recorrente de honorários advocatícios no 4T11, no valor de R$ 3,6 milhões

Relatório da Administração

- O custo de estacionamento decresceu 6,2% principalmente em função da implementação de tecnologia (instalação de *pay-stations*, com conseqüente redução no headcount*)*
- A linha de outros teve aumento de 58,3% principalmente em função de (i) consultorias externas; e (ii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação")
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 42,4% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP

No ano de 2012, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R$ 165,6 milhões, um aumento de 15,7% em comparação com o mesmo período de 2011 (22,2% se considerarmos a depreciação e amortização).

(R$ mil)	Custo 2012	Despesa 2012	Total 2012	Custo 2011	Despesa 2011	Total 2011	%
Pessoal	24.548	32.404	56.952	19.838	25.924	45.762	24,5%
Remuneração baseada em ações	0	10.339	10.339	607	2.461	3.068	237,0%
Serviços de terceiros	7.460	15.704	23.164	7.254	31.522	38.776	-40,3%
Estacionamento	25.010	0	25.010	22.842	0	22.842	9,5%
Fundo de promoção	7.554	0	7.554	6.188	0	6.188	22,1%
Outros	22.439	20.167	42.606	10.767	15.689	26.456	61,0%
Sub Total	**87.011**	**78.614**	**165.625**	**67.496**	**75.596**	**143.092**	**15,7%**
Depreciação e Amortização	31.472	9.195	40.667	21.973	3.758	25.731	58,0%
Total	**118.483**	**87.809**	**206.292**	**89.469**	**79.354**	**168.823**	**22,2%**

A variação do total de custos e despesas em 2012 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal cresceu 24,5% em 2012 em comparação a 2011, principalmente em função (i) do aumento do headcount da Companhia e (ii) do aumento na provisão do bônus de 2012, em função do atingimento das metas da Companhia aliado à política de remuneração variável mais agressiva, visando retenção de funcionários chave
- A linha de remuneração baseada em ações aumentou 237,0% versus 2011, devido ao novo plano de stock options mais agressivo que o anterior, visando o alinhamento dos funcionários chave com o mercado, conforme melhores práticas de governança corporativa
- A linha de serviços de terceiros teve queda de 40,3% em 2012 em relação a 2011, principalmente em função de: (i) gastos não recorrentes de R$ 11,7 milhões que aconteceram no 3T11. Estes gastos foram referentes aos honorários de advogados do processo judicial Previ – Banerj e (ii) advogados e consultoria estratégica não recorrentes no 1T11 (R$ 3,5 milhões)
- O custo de estacionamento aumentou 9,5% principalmente em função do início da operação do Shopping JK Iguatemi
- A linha de outros teve aumento de 61,0% principalmente em função de (i) maiores despesas pré-operacionais; (ii) consultorias externas; e (iii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação")
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 58,0% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP

RESULTADO FINANCEIRO

Relatório da Administração

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T12 foi de R$ 15,6 milhões negativo, ante um resultado de R$ 12,4 milhões negativo no quarto trimestre de 2011.

A receita financeira diminuiu 26,9% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente pelo efeito da redução do CDI em aproximadamente 3,9 pontos percentuais. A rentabilidade média das aplicações no 4T12 foi de 109,2% do CDI (108,7% do CDI no ano).

Apesar do endividamento total da companhia ter crescido, a despesa financeira diminuiu 9,3% em relação ao mesmo trimestre do último ano em função (i) da queda do CDI e (ii) da renegociações dos créditos imobiliários.

Resultado Financeiro Líquido	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Receitas Financeiras	18.093	24.746	-26,9%	89.565	102.605	-12,7%
Despesas Financeiras	-33.704	-37.146	-9,3%	-138.790	-123.482	12,4%
Resultado Financeiro Líquido	**-15.611**	**-12.400**	**25,9%**	**-49.225**	**-20.877**	**135,8%**

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R$ 26,5 milhões no quarto trimestre de 2012, crescimento de 41,5% em relação ao mesmo período de 2011. Contribuíram para este aumento:

- Venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada à Previ, o que gerou um ganho de R$ 12,5 milhões referente ao recebimento de management fee pela construção do projeto
- Contabilização de VGV adicional no valor de R$ 3,1 milhões pela comercialização da primeira torre permutada no Shopping Iguatemi Esplanada

No acumulado do ano, tivemos outras receitas operacionais líquidas no valor de R$ 160,9 milhões. Esse montante é composto principalmente por:

- Venda do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi no 3T12, no valor de R$ 108,2 milhões
- Revenda de pontos comerciais de shoppings em operação no valor de R$ 16,4 milhões
- Permutas de VGV para construção de duas torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada no valor de R$ 24,1 milhões
- Venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada à Previ, o que gerou um ganho de R$ 12,5 milhões referente ao recebimento de management fee pela construção do projeto

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no quarto trimestre de 2012 foram de R$ 17,0 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 24,3%.

No ano, as despesas com impostos de renda e contribuição social totalizaram R$ 47,6 milhões, resultando em uma taxa efetiva de imposto de 15,1%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre de 2012 foi de R$ 53,1 milhões, 13,5% acima do apresentado no mesmo período de 2011. A margem líquida foi de 44,8%. No acumulado do ano, o lucro líquido foi de R$ 268,3 milhões, crescimento de 76,5% em

Relatório da Administração

relação ao acumulado de 2011, com margem líquida de 65,3%, impactada positivamente pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

No quarto trimestre, o FFO atingiu R$ 64,7 milhões com margem de 54,6%. Em 2012, o FFO também foi impactado pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, alcançando R$ 309,0 milhões com margem de 75,3%.

EBITDA

Em 2012, a Iguatemi gerou EBITDA de R$ 405,8 milhões, 72,6% acima do ano anterior. Este resultado foi impactado positivamente pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, no valor de R$ 108,2 milhões. Se desconsiderarmos o impacto positivo resultante da venda deste ativo atingimos um total de R$ 297,6 milhões (crescimento de 26,6% versus o ano anterior) e margem de 72,5%, 250 pbs acima do guidance de margem EBITDA para o ano.

No quarto trimestre de 2012, a geração de EBITDA foi de R$ 97,3 milhões, 37,3% maior que o EBITDA do mesmo período de 2011. A Margem EBITDA foi de 82,2%.

Em R$ mil	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
Receita líquida	**118.477**	**95.231**	**24,4%**	**410.521**	**329.522**	**24,6%**
Lucro Líquido	**53.096**	**46.772**	**13,5%**	**268.308**	**151.995**	**76,5%**
(+) IR / CS	-17.031	-3.574	**376,5%**	-47.561	-36.421	30,6%
(+) Depreciação e Amortização	-11.594	-8.142	**42,4%**	-40.667	-25.731	58,0%
(+) Despesas financeiras	-33.704	-37.146	**-9,3%**	-138.790	-123.482	12,4%
(-) Receitas financeiras	18.093	24.746	**-26,9%**	89.565	102.605	-12,7%
EBITDA	**97.332**	**70.888**	**37,3%**	**405.761**	**235.024**	**72,6%**
Margem EBITDA	**82,2%**	**74,4%**	**7,7 p.p.**	**98,8%**	**71,3%**	**27,5 p.p.**
(-) Venda Boulevard Rio Iguatemi	-	-	**-**	-108.205	-	-
EBITDA Ajustado[1]	**97.332**	**70.888**	**37,3%**	**297.556**	**235.024**	**26,6%**
Margem EBITDA Ajustada[1]	**82,2%**	**74,4%**	**7,7 p.p.**	**72,5%**	**71,3%**	**1,2 p.p.**

[1] EBITDA Ajustado de acordo com instrução CVM 527/12, contemplando LAJIDA, excluído dos resultados líquidos vinculados à Ativos não circulantes mantidos para venda e operações descontinuadas, conforme pronunciamento técnico do CPC 31.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi tem mantido baixos níveis de alavancagem em relação ao seu EBITDA e com greenfields financiados 100% através de dívidas em reais, visando eliminar o risco de moeda em seu balanço.

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 2012 no montante de R$ 1.497,7 milhões, 38,2% acima do montante reportado em 2011. O aumento no endividamento é referente aos financiamentos que a companhia vem realizando para fornecer suporte ao seu forte crescimento.

Relatório da Administração

No início de 2012, concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e vencimento em 06 anos. Adicionalmente, no segundo semestre, renegociamos alguns créditos imobiliários indexados em TR, reduzindo em média o spread em 200 pbs, como parte da estratégia da Companhia de alongar sua dívida e captar recursos com custos mais baixos.

A posição de caixa no final do quarto trimestre era de R$ 937,8 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R$ 559,9 milhões.

Em 31 de dezembro, restavam R$ 270 milhões a serem liberados para os greenfields e expansões em desenvolvimento (R$ 195 milhões referente a Credito Imobiliário e R$ 75 milhões referente a financiamentos com o BNDES).

O prazo médio da nossa dívida contratada (contemplando os recursos ainda não liberados) encerrou o ano em 3 anos e 6 meses, com custo médio de CDI + 0,98% a.a..

Dados Consolidados R$ mil	31/12/2012	%	31/12/2011	%
TJLP	440.053	29,4%	277.711	25,6%
TR	245.629	16,4%	250.978	23,2%
CDI	781.404	52,2%	545.400	50,3%
Outros	30.623	2,0%	9.806	0,9%
Curto prazo	*181.217*	*12,1%*	*140.124*	*12,9%*
Longo prazo	*1.316.492*	*87,9%*	*943.771*	*87,1%*
Dívida total	**-1.497.709**		**-1.083.895**	
Disponibilidades	*937.795*		*721.488*	
Caixa (dívida) líquido(a)	**-559.914**		**-362.407**	

Eventos Subseqüentes

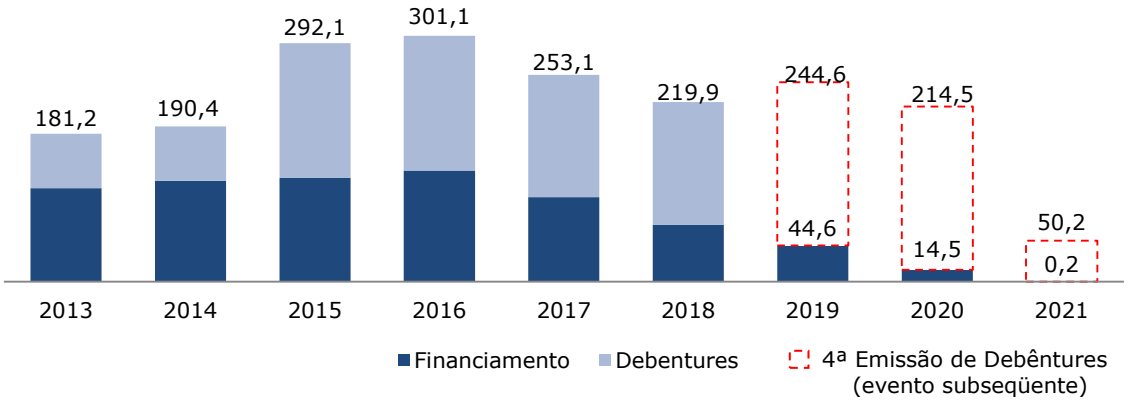
Em fevereiro de 2013, a Iguatemi realizou a 4ª emissão de Debêntures via iCVM400, em duas séries conforme características abaixo:

- 1ª serie: R$ 400 milhões, CDI + 0,82% a.a, com amortizações em 2019 e 2020;
- 2ª série: R$ 50 milhões, IPCA + 4,31% a.a, com amortização em 2021.

Com esta recente emissão, o prazo médio da dívida contratada foi alongado ainda mais, passando para 4 anos e 1 mês e o custo médio da dívida sofreu redução para CDI +0,73% a.a.

Cronograma de amortização da dívida

Relatório da Administração

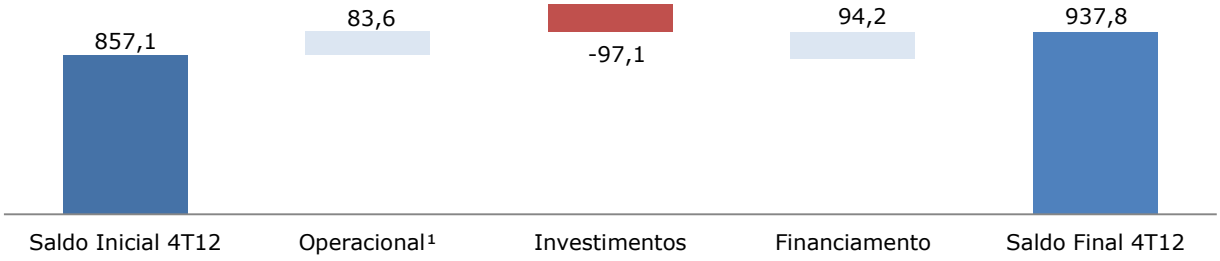


FLUXO DE CAIXA

No quarto trimestre de 2012, o caixa da Iguatemi aumentou R$ 80,7 milhões em relação à posição de setembro de 2012. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R$ 83,6 milhões. Caixa Operacional ajustado em R$ 20,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.
- Investimento de R$ 97,1 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R$ 94,2 milhões, sendo R$ 34,6 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R$ 20,4 milhões referentes a pagamentos de juros.

Fluxo de Caixa Gerencial - 4T12



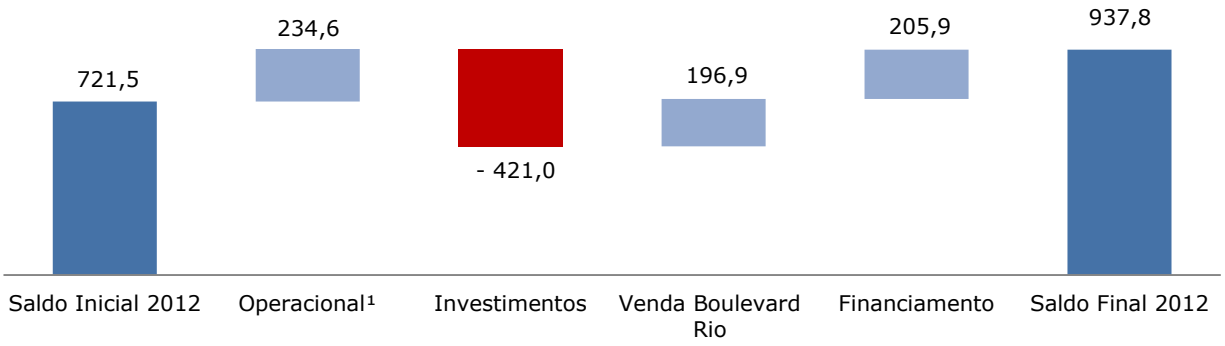
¹ Caixa Operacional ajustado em R$ 20,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

Em 2012, o caixa da Iguatemi aumentou R$ 216,3 milhões em relação a dezembro de 2011. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R$ 234,6 milhões. Caixa Operacional ajustado em R$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento;
- Investimento de R$ 421,0 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, que adicionou R$ 196,9 milhões ao caixa da Iguatemi;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R$ 205,9 milhões, sendo R$ 124,1 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros.

Relatório da Administração

Fluxo de Caixa Gerencial - 2012



¹ Caixa Operacional ajustado em R$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

INVESTIMENTOS* PARA GREENFIELDS

Shopping Center	Realizado até 4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	2013e	Após 2013	Total Greenfields
Ribeirão Preto	18,6	15,3	34,9	43,8	36,3	111,2	0,0	260,0
Iguatemi Esplanada	61,6	8,8	13,4	56,9	13,9	85,2	1,8	241,5
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7	104,5	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	0,0	0,0	7,0	4,3	167,8	112,6	291,8
Total	**82,2**	**24,1**	**48,2**	**107,7**	**54,4**	**369,9**	**219,0**	**905,5**

portfólio existente não estão inclusos na tabela acima

* O capex divulgado está líquido de luvas.
** Não inclui gastos referentes ao JK Iguatemi
Nota: Os gastos de capex para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do

No quarto trimestre de 2012 foram investidos* R$ 54,4 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. A diferença entre o investimento total da Iguatemi e o valor detalhado na tabela acima é referente a (i) co-participações (luvas) , (ii) expansões e (iii) re-investimentos. Nossa expectativa é de investir mais R$ 369,9 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields no restante do ano de 2013 e R$ 219,0 milhões após 2013.

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Iguatemi Ribeirão²	Iguatemi Esplanada³	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiaí⁴
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2015
ABL (m²)	40.460	39.550	43.649	30.000
Investimento total orçado	R$ 259,5 MM	R$360,9 MM	R$291,8 MM	R$112,2 MM
NOI 1º ano	R$45,5 MM	R$47,6 MM	R$47,9 MM	R$19,2 MM
NOI/m² (mês)	R$ 93,66	R$ 100,22	R$ 91,47	R$ 53,33
% Iguatemi	88%	66%	88%	79%
TIR¹ estimada	18,2%	15,3%	15,9%	21,5%

Relatório da Administração

[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).

Iguatemi Ribeirão

Cinema, academia, lojas âncoras, restaurantes e shells de lojas entregues, com obras dos lojistas iniciando em abril. Conclusão das obras do Shopping em maio. 90% da ABL comercializada.

Iguatemi Esplanada

Serviço de terraplanagem e fundações concluído. Estrutura de concreto em fase final. Iniciamos as instalações elétricas hidráulicas e de ar condicionado. 80% da ABL comercializada.

Iguatemi São José do Rio Preto

Terraplanagem e fundações finalizadas. Montagem da estrutura em andamento. 60% da ABL comercializada.

Relatório da Administração

Iguatemi Jundiaí

Projeto ainda pendente de aprovação na Prefeitura.

PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

RESUMO DAS EXPANSÕES	Praia de Belas	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre
Inauguração	Abr/13 (deck) Abr/14 (3º piso)	Mar/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

O projeto será realizado em fases. O deck park será entregue em Abril/2013 e está em fase de finalização e acabamento, o 3º piso está em construção para inclusão das novas lojas que já está 90% comercializado.

Iguatemi Campinas

Relatório da Administração

A expansão do ABL do shopping em 20,0 mil m² fará com que o complexo (Iguatemi Campinas e Boulevard Iguatemi) atinja 109,9 mil m² de área comercial, com 390 lojas.

Iguatemi Porto Alegre

A expansão contará com 20,3 mil m² para shopping e 10,7 mil m² para torre. O complexo tem a maior receita por m² e a maior receita total da região. No nosso portfólio, é a 2ª maior receita por m² e o 3º shopping mais relevante em receita total.

PROJETOS ENTREGUES

Shopping Center Galleria

Inauguramos a expansão do Shopping Center Galleria, que está localizado na cidade de Campinas no interior do Estado de São Paulo em 22 de Setembro de 2012. A expansão adicionou 7,5 mil m² de ABL, totalizando 33.236 m² de ABL. A expansão adicionará R$ 7,4 milhões de NOI ao shopping, valor 21,31% acima do orçado.

Adicionalmente, é importante salientar que o Galleria, em conjunto com o Iguatemi Campinas, reforça nossa presença no mercado de Campinas, região que tem apresentado alta taxa de crescimento no consumo e com importantes projetos de adensamento residencial e comercial.

Shopping JK Iguatemi

Em Junho de 2012, foi inaugurado em São Paulo o Shopping JK Iguatemi com enorme repercussão na mídia local e internacional. Com 23 marcas inéditas no Brasil e 21 marcas nacionais exclusivas, o JK Iguatemi trouxe para o mercado de shoppings centers no

Relatório da Administração

Brasil elementos de inovação arquitetônicos, de serviços e principalmente de mix, que o posicionaram como um dos principais centros de moda, luxo e tendências do país.

Com menos de um ano de operação, o JK Iguatemi tem se tornado rapidamente um dos principais shoppings do nosso portfólio e no 4T12 já foi um dos três shoppings com maior vendas por m² do nosso portfólio.

Inauguração do Teatro Iguatemi Campinas

Como evento subseqüente e em linha com nossa estratégia de sempre buscar diferenciais para nossos empreendimentos, inauguramos o teatro Iguatemi Campinas, no Shopping Iguatemi Campinas em março de 2013. Com 2,4 mil m² e capacidade para receber 515 pessoas, o teatro está pronto para oferecer à cidade e à região o que há de mais moderno em tecnologia e instalações teatrais. Acreditamos que este tipo de investimento em cultura e arte adiciona ainda mais valor a nossa marca e é um dos pilares da nossa estratégia.

Relatório da Administração

"Este não é um teatro de shopping... É um teatro com um shopping em volta"

Marcos Caruso (Ator que inaugurou o Teatro Iguatemi Campinas com o espetáculo "*Em Nome do Jogo")*

ESTRATÉGIA E GUIDANCE

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

Pelo quinto ano consecutivo atingimos nosso guidance de crescimento. Desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o guidance de resultados e de crescimento divulgado para o mercado.

Em 2012, nossa receita líquida cresceu 24,6% em relação a 2011, um pouco abaixo do limite inferior do guidance (25%). Contudo, se o Shopping Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido no 3T12, nossa receita líquida teria crescido 27,7%, ou, alternativamente, se excluirmos as receitas do Boulevard Rio Iguatemi, a receita líquida cresceria 28,7% em relação a 2011.[2]

Nosso EBITDA atingiu R$ 297,6 milhões em 2012, um crescimento de 26,6% em relação a 2011, com margem de 72,5%, 2,5 p.p. acima do guidance (Se considerarmos a venda do Boulevard Rio Iguatemi, o EBITDA do ano atingiu R$ 405,8 milhões, um crescimento de 72,6%, com margem de 98,9%).

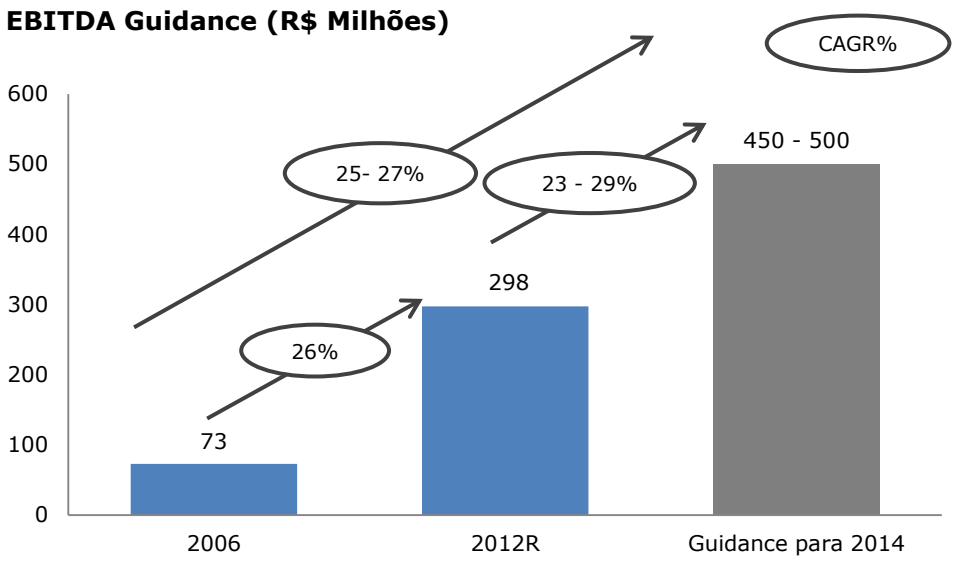
Reiteramos o guidance para 2013. Esperamos que a nossa receita líquida cresça entre 15% e 20% em 2013, com margem EBITDA entre 70 e 72%.

	2009		2010		2011		2012		**2013**
	Guidance	Real	*Guidance*	Real	*Guidance*	Real	*Guidance*	Real	***Guidance***
Receita Líquida	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%	24,6%[3]	**15% a 20%**
Margem EBITDA	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%	71,3%	~70%	72,5%[4]	**~70-72%**

[2] A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido. Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.
[4] A margem EBITDA ajustada (e o crescimento do EBITDA ajustado) desconsideram as outras receitas operacionais de R$ 108,2 milhões referentes à venda do Boulevard Rio Iguatemi.

Relatório da Administração

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



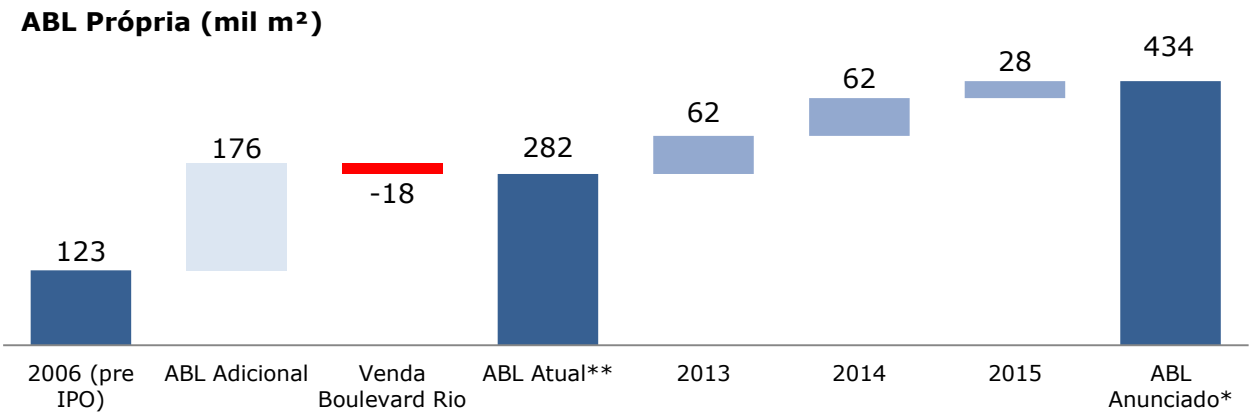
Nosso guidance de longo prazo implica que (i) cresceremos mais forte em 2014 do que em 2013 e (ii) que cresceremos de 23% - 29% por ano entre 2012 a 2014, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO.

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 281 mil m² de ABL própria. Com os quatro projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 433 mil m² de ABL própria.

Relatório da Administração



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

** O ABL esperado para 2013 está ajustado para a venda de 34,3% de participação do Shopping Iguatemi Esplanada à Previ.

MERCADO DE CAPITAIS

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

Em outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento das ações IGTA3 na proporção de 2 ações para cada 1 ação existente, com o intuito de aumentar o volume de negócios diários. Hoje, o capital da empresa está representado por 158.510.978 ações.

Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro* abaixo.

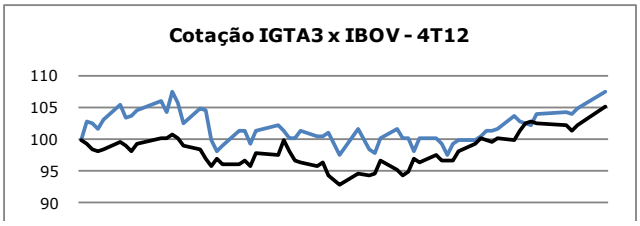
Composição Acionária [1]	Nº de ações (mil)	% do Total
Grupo Jereissati	90.368	57,0%
Petros	16.369	10,3%
Tesouraria	186	0,1%
Outros	51.588	32,5%
Total	**158.511**	**100,00%**

[1]Composição acionária em 31/12/2012, contemplando o desdobramento de ações em 2 :1 realizado em 17/10/12.

A ação da Iguatemi fechou o quarto trimestre de 2012 cotada a R$ 27,24, valorização de 5,15% no trimestre e 58,70% no ano de 2012.

Atualmente, 19 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg[2].

IGTA 4T12 [1]	
Preço Final	R$ 27,24
Maior Preço	R$ 27,90
Menor Preço	R$ 25,30
Valorização no 4T12	+5,15%



Relatório da Administração

Valorização em 2012	+58,70%
Número de Ações	158.510.978
Market Cap	R$ 4,3 bilhões
Média diária de Liquidez	R$ 9,4 milhões

[1] Fonte: Economática, data base: 28/12/2012, contemplando o desdobramento de ações em 2 :1 realizado em 17/10/12.
[2] Data base 28/12/2012,

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 2012, a Iguatemi possuía 333 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

Relatório da Administração

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, NOI, Fluxo de Caixa Pro Forma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.*

As informações no Relatório da Administração de 2012 sobre margem EBITDA, EBITDA e EBITDA ajustado foram objeto de leitura pelos auditores independentes nos termos da norma NBC TA 720 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, para identificação de inconsistências relevantes com as demonstrações financeiras auditadas.

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

Notas Explicativas

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº200, na cidade de São Paulo - SP e tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

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

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

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

	Participação %			
	31.12.2012			31.12.2011
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP") (e) (h)	46,21	11,54	57,75	57,62
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC") (h)	70,00	-	70,00	70,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (f)	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Tower I ("MPT") (f)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC") (j)	50,00	-	50,00	45,00
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi ("SCBRI") (b)	0,82	3,00	3,82	68,87
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Caxias ("SCICx")	8,40	-	8,40	8,40
Shopping Center Iguatemi Florianópolis ("SCIFLA") (c)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") (c)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Galleria ("SCGA") (c)	-	50,00	50,00	50,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP") (d)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAlpha") (g)	-	78,00	78,00	78,00
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi JK ("JK Iguatemi") (a)	-	50,00	50,00	50,00
Power Center	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices (i)	43,78	-	43,78	43,78

(a) O Shopping Center Iguatemi JK da investida WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012.

Notas Explicativas

(b) Em 06 de agosto de 2012, houve a efetivação da venda de 65,05% na participação da fração ideal do Shopping Centers Boulevard Rio Iguatemi Ltda., da empresa CSC 41 Participações Ltda., sendo assim a participação no SCBRI passou a ser direta de 0,82% e indireta de 3%.

(c) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das controladas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. e EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.

(d) A participação no SCESP é indireta por meio das controladas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente. A Companhia adquiriu em junho de 2011, 4,86% de participação indireta no SCESP, por R$15.900.

(e) A participação indireta no SCISP é por meio da controlada SISP Participações S.A.

(f) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio da controlada Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.

(g) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da controlada SCIALPHA Participações Ltda.

(h) A Companhia adquiriu em dezembro de 2011 participações diretas de 7% no SCISP e 5% no SCIC, em leilão realizado na BM&F Bovespa, por R$107.000 e R$35.200 respectivamente.

(i) A Companhia iniciou as atividades do empreendimento Praia de Belas Prime Offices em julho de 2011 com participação direta de 43,78%.

(j) A Companhia adquiriu em dezembro de 2012 participação direta de 5% no SCISC, por R$3.129.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de elaboração

Declaração de conformidade

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

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

- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

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

Notas Explicativas

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 18 de março de 2013.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

a) Uso de estimativas

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

b) Combinação de negócios

Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

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

Informações trimestrais individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas,

Notas Explicativas

Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às informações trimestrais consolidadas descritos anteriormente.

c) Ágio

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

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

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

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

d) Apuração do resultado

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis são reconhecidos pelo competência e classificados como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, sendo que seu valor não difere do custo mais os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

Notas Explicativas

f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

g) Estoques

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

h) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas informações trimestrais individuais.

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

Investimentos em empresas controladas em conjunto ("joint ventures")

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

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

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

Notas Explicativas

j) Tradução das demonstrações financeiras de controladas no exterior

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

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

k) Moeda estrangeira

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

l) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo da propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

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

m) Imobilizado

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

n) Intangível

Os ágios reconhecidos na aquisição dos investimentos com fundamento econômico na expectativa de lucros futuros foram amortizados até 31 de dezembro de 2008 de forma linear, com base no período de lucratividade estimada na aquisição. A partir de 2009:

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

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

Notas Explicativas

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

o) Imposto de renda e contribuição social

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

p) Distribuição de dividendos

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

q) Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

r) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

É constituída sempre que for provável que pode haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos fiscais, trabalhistas e cíveis classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente (salvo quando a Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende

Notas Explicativas

que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço), sendo apenas divulgados nas informações trimestrais, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

s) Outros ativos e passivos

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

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

t) Plano de pagamento com base em ação

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

u) Ajuste a valor presente

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

v) "Impairment" sobre ativos de longo prazo

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo ("impairment" ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

w) Instrumentos financeiros

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Empréstimos e recebíveis

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

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

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

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

Outros passivos financeiros

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

x) Consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle

Notas Explicativas

deixa de existir. Nos casos em que exista controle em conjunto, a consolidação das demonstrações financeiras é feita proporcionalmente ao percentual de participação detido.

A seguir apresentamos as sociedades incluídas na consolidação:

	Participação - %			
	31.12.2012			31.12.2011
	Direta	Indireta	Total	Total
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDR47")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("WTORRE") (a)	50,00	-	50,00	50,00
CL Brasil S.A. ("CL Brasil") (a e b)	-	-	-	50,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail") (b)	100,00	-	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
EDSP66 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDSP66") (g)	-	-	-	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41") (f)	85,25	14,75	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP")	-	33,33	33,33	33,33
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW") (d)	100,00	-	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRP")	100,00	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil") (b)	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT") (c)	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST") (d)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES") (a e e)	50,00	-	50,00	-
JK Iguatemi Administração Ltda ("01JJ") (e)	100,00	-	100,00	-
PBES Participações Ltda ("PBES") (h)	-	80,00	80,00	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP") (i)	100,00	-	100,00	-

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

(b) As participações na I-Retail, CL Brasil e DV Brasil foram adquiridas em 2 de setembro de 2011 e em dezembro de 2012 a participação na empresa CL Brasil foi vendida no montante de R$ 4.500 gerando um ganho líquido de R$ 1.606.

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

Notas Explicativas

(d) As controladas iniciaram sua atividades em novembro de 2011.

(e) Controladas constituídas a partir da inauguração do Shopping Center Iguatemi JK.

(f) Em 01 de abril de 2012 houve alteração de percentual na participação da controlada CSC41Participações Ltda. pelo aumento de capital efetuado pela Iguatemi Empresa de Shopping Center S/A e Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., devido a cisão da participação no SCBRI.

(g) Participação vendida em maio de 2012 pelo valor de livros, não havendo ganho ou perda de capital.

(h) Participação adquirida através de aporte de capital no montante de 80% do patrimônio líquido em 1 de julho de 2012.

(i) Controlada constituída para participar no futuro shopping em São José do Rio Preto.

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

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

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

y) Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

z) Novas normas, alterações e interpretações de normas

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

Notas Explicativas

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

- Modificações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (como parte das Melhorias às IFRSs emitidas em 2010) - esclarecem que uma entidade pode optar por divulgar uma análise de outro resultado abrangente por item na demonstração das mutações do patrimônio líquido ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

- IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas (já adotada pelo CPC): IAS 24 (revisada em 2009) modificou dois aspectos: (a) IAS 24 (revisada em 2009) introduz a isenção parcial das exigências de divulgação para entidades governamentais; e (b) IAS 24 (revisada em 2009) alterou a definição de parte relacionada.

- Modificações à IAS 32 - Classificação de Direitos: tratam da classificação de certos direitos denominados em uma moeda estrangeira como instrumentos patrimoniais ou passivos financeiros.

- Modificações à IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento - as modificações determinam, entre outros aspectos, quando as restituições ou reduções de contribuições futuras devem ser consideradas como disponíveis de acordo com a IAS 19.58.

- IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais - fornece orientação sobre como contabilizar a extinção de um passivo financeiro por meio da emissão de instrumentos patrimoniais.

- Modificações à IFRS 3 - Combinações de Negócios - esclarece que a opção de avaliar participações minoritárias na data da aquisição estará disponível apenas no caso de participações minoritárias que representem participações minoritárias atuais que deem a seus detentores direito à participação proporcional no acervo líquido da entidade em caso de liquidação. Todos os demais tipos de participações minoritárias são avaliados ao valor justo na data da aquisição, a menos que outras normas exijam que uma outra base de avaliação seja utilizada. Além disso, a IFRS 3 foi modificada para fornecer maiores orientações acerca da contabilização da compensação com base em ações detidas pelos empregados da adquirida.

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

- Modificações à IFRS 7 - Divulgações - Transferências de Ativos Financeiros (1) - aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros. Essas alterações pretendem proporcionar maior transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas o transferente continua retendo um certo nível de exposição ao ativo. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (2) - introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. O efeito mais significativo decorrente da aplicação da nova norma refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro (designado ao valor justo através do resultado) atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo. Assim, a variação no valor justo do passivo financeiro atribuível a mudanças no risco de crédito daquele passivo é reconhecida em "Outros resultados

Notas Explicativas

abrangentes", a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo em "Outros resultados abrangentes" resulte em ou aumente o descasamento contábil no resultado.

- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (2) - substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 - Consolidação - Sociedades de Propósito Específico foi eliminada com a emissão da IFRS 10. A IFRS 10 inclui uma nova definição de controle.

- IFRS 11 - Acordos de Participação - substitui a IAS 31 - Participações em "Joint Ventures" e aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.

- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (2) - é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.

- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (2) - apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações e divulgações acerca das mensurações do valor justo.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente - (3) permitem apresentar o resultado e outros resultados abrangentes em uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outros resultados abrangentes de forma que os itens de outros resultados abrangentes sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente ao resultado; e (b) itens que serão reclassificados posteriormente ao resultado de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outros resultados abrangentes será destinado da mesma forma.

- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (2) - altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.

- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (2) - refletem modificações da contabilização de participação não controladora (minoritária) e tratam principalmente da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle, da contabilização de perda de controle de subsidiárias e da alocação de lucro ou prejuízo a participações controladoras e não controladoras em uma subsidiária.

- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e "Joint Ventures" (2): As alterações introduzidas à IAS 28 tiveram como objetivo esclarecer: (i) que um investimento em uma associada deve ser tratado como um ativo único para efeitos dos testes de "impairment" de acordo com a IAS 36 - "Impairment" de Ativos; (ii) que qualquer perda por "impairment' a ser reconhecida não deverá ser alocada a ativos específicos (especificamente ao ágio); e (iii) que as reversões de "impairment" são registradas como um ajuste ao valor contábil da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.

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

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

Notas Explicativas

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

A Administração avaliou as novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados, exceto quanto à adoção da IFRS 11 que resultará em alterações na contabilização dos investimentos mantidos pela Companhia nas empresas WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda., entidades controlada em conjunto de acordo com o IAS 31, atualmente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional. De acordo com a IFRS 11, estas entidades controladas em conjunto serão classificadas como joint venture e registrada pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional da Companhia nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes das entidades acima em uma única conta que será apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como "investimento em joint venture" e "participação nos lucros (prejuízos) de joint venture", respectivamente. Além dos investimentos nas joint ventures WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda., a Companhia não possui outras participações em controladas em conjunto. Ressalta-se que a Companhia não espera adotar esses pronunciamentos antecipadamente e os respectivos impactos de sua adoção ainda não foram mensurados.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Caixa e bancos	4.724	2.392	6.009	7.685
Títulos para negociação (*)	618.501	683.635	931.786	713.803
	623.225	686.027	937.795	721.488

(*) São representados por fundo de investimento, composto substancialmente por fundos de renda fixa, com liquidez diária (rendimento acumulado no ano de 9,15% a.a) (11,81% acumulado ao ano de 2011). A Administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio do fundo de investimento, com expectativa de utilização dos recursos no curto prazo para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	58.800	232.340	88.583	242.592
Debêntures	52.039	71.188	78.397	74.330
Letras financeiras do Tesouro - LFT	160.283	183.397	241.470	191.490
Letras do Tesoura Nacional -LTN	63.083	38.682	95.036	40.389
Notas do Tesouro Nacional - NTN	87.560	18.903	131.910	19.737
Letras financeiras	196.736	134.530	296.390	140.467
Outros	-	4.595	-	4.798
	618.501	683.635	931.786	713.803

4. ALUGUÉIS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Aluguéis a receber	32.901	32.268	69.754	57.396
Coparticipação a receber (i)	3.114	1.648	32.855	25.858
Outras (ii)	2.418	2.493	77.401	46.650
	38.433	36.409	180.010	129.904
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.036)	(6.091)	(10.702)	(10.937)
	32.397	30.318	169.308	118.967
Circulante	30.165	30.316	106.276	90.021
Não circulante	2.232	2	63.032	28.946

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

(ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas controladas CS41 e SCRP no consolidado, atualizado mensalmente pelo INCC/FGV tendo como última parcela Julho de 2018.

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
A vencer de 721 a 1.080 dias	366	341	24.589	14.159
A vencer de 361 a 720 dias	1.866	1.740	38.443	21.914
A vencer até 360 dias	27.125	25.301	96.780	72.800
Vencidas até 30 dias	1.612	972	4.440	2.596
Vencidas de 31 a 60 dias	429	343	2.365	1.077
Vencidas de 61 a 90 dias	129	214	1.016	458
Vencidas de 91 a 120 dias	241	176	612	1.484
Vencidas de 121 a 360 dias	683	792	2.030	2.494
Vencidas há mais de 360 dias	5.982	6.530	9.735	12.922
	38.433	36.409	180.010	129.904

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

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

	Controladora	Consolidado
	31.12.2012	31.12.2012
Saldo em 31 de dezembro de 2011	6.091	10.937
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	(55)	(235)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	6.036	10.702

5. IMPOSTOS A RECUPERAR E CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	11.617	9.189	16.063	9.535
Imposto de renda e contribuição social antecipados	867	3.975	869	3.989
Imposto de renda e contribuição social a compensar	12.755	-	12.812	351
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	12.639	13.750	13.222	14.350
Outros impostos a recuperar	1.756	307	3.447	896
	39.634	27.221	46.413	29.121
Circulante	28.017	18.032	30.350	19.586
Não circulante	11.617	9.189	16.063	9.535

(*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de 3 anos.

O total dos créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não reconhecidos no consolidado é de R$ 1.699 (R$1.692 em 31 de dezembro de 2011), em virtude de determinadas controladas não apresentarem histórico de lucro tributável.

6. OUTROS ATIVOS

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Dividendos a Receber	-	23.022	-	-
Desapropriações a Receber	1.402	1.402	1.402	1.402
Depósitos Judiciais	911	1.383	3.454	4.001
Empréstimos a Receber	2.814	577	4.733	2.260
Bens mantidos para venda (*)	1.096	-	30.378	-
Outros Ativos Circulantes	473	2.534	979	3.112
	6.696	28.918	40.946	10.775
Circulante	4.216	25.407	6.407	4.419
Não circulante	2.480	3.511	34.539	6.356

(*) Saldo representado principalmente pelos custos da alienação de 34,28% da fração no shopping em construção na cidade de Votorantim que será apropriado ao término da construção do empreendimento.

7. PARTES RELACIONADAS

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

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 estão assim representados:

a) Saldos

	Encargos remuneratórios	Controladora		Consolidado	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Ativo circulante:					
Dividendos a receber de controlada:					
Iguatemi Estacionamentos Ltda.		-	540	-	-
Amuco Shopping S.A.		-	8.538	-	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda.		-	4.661	-	-
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.		-	1.958	-	-
Market Place Participações e Empr. Imobiliários Ltda.		-	2.860	-	-
Market Place Torres Ltda.		-	521	-	-
EDSP74 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	1.746	-	-
AEMP Adiministradora de Empreendimentos Ltda.		-	2.198	-	-
Total de dividendos a receber		-	23.022	-	-
Total do ativo circulante		-	23.022	-	-

Notas Explicativas

Ativo não circulante:					
Créditos com partes relacionadas:					
Com controladas e controladas em conjunto:					
Anwold Malls Corporation (ii)	12%a.a	13.755	12.257	-	-
PBES Participações Ltda	TR+9,5% a.a	15.344	-	-	-
Créditos com partes relacionadas:					
Com acionista controlador:					
La Fonte Telecom S.A.	Variação cambial + 4,92% a.a.	-	-	16.491	14.489
Com outras partes relacionadas:					
Participa Participações Ltda. (iv)	TR+9,5% a.a	-	-	3.069	-
Outras partes relacionadas		1.625	2.890	3.863	4.732
Total de créditos com partes relacionadas		30.724	15.147	23.423	19.221
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)					
Rio Pinheiros Diversões Ltda.		68	-	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.		3.200	-	-	-
Instituto Cultural Arvoredo		1	-	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.		5.320	-	-	-
CSC61 Participações Ltda.		100	-	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.		950	1.500	-	-
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100	-	-	-
WTORRE São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	35.032	19.420
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)		104.263	93.990	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital		114.002	95.490	35.032	19.420
Total do ativo não circulante		144.726	110.637	58.455	38.641
Total de créditos com partes relacionadas		144.726	133.659	58.455	38.641
Passivo circulante:					
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar:					
Acionistas controladores:					
La Fonte Telecom S.A.		581	329	581	329
Jereissati Participações S.A.		33.758	19.121	33.758	19.121
Com terceiros:					
Participa Empreendimentos Imob. e Participações Ltda.		-	-	819	-
Minoritários:					
Acionistas não controladores		29.369	16.635	29.369	16.635
Total de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar		63.708	36.085	64.527	36.085
Total do passivo circulante		63.708	36.085	64.527	36.085
Passivo não circulante:					
Débitos com partes relacionadas:					
Com controladas:					
Anwold Malls Corporation (ii)	5,91% a.a.+ variação cambial	8.781	7.772	-	-
Outras partes relacionadas		-	420	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas		8.781	8.192	-	-
Total do passivo não circulante		8.781	8.192	-	-
Total de débitos com partes relacionadas		72.489	44.277	64.527	36.085

(i) O "Adiantamentos para futuro aumento de capital" não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica "Créditos com Partes Relacionadas" no ativo não circulante.

(ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos até junho de 2014.

(iii) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.

(iv) A Participa Participações Ltda. é sócia da Companhia na controlada PBES.

Notas Explicativas

b) Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(2.114)	(354)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.491)	(589)	-	-
Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(2.684)	(2.217)	-	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(9.087)	(8.270)	-	-
	(15.376)	(11.430)	-	-
Serviços prestados pela controladora:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(1.560)	(1.170)	(1.560)	(1.170)
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	1.784	2.024
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	1.498	1.330	-	-
	1.498	1.330	1.784	2.024
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionistas:				
Anwold Malls Corporation	(1.003)	(1.118)	-	-
	(1.003)	(1.118)	-	-

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.

(ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.

(iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

(iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Contratos com as AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuaria, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

Notas Explicativas

c) Remuneração dos administradores

A remuneração anual da Administração de R$ 8.185 foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2012.

A Administração submeterá à Assembleia a revisão do excesso da remuneração dos administradores. Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	31.12.2012	31.12.2011
Benefícios de curto prazo (i)	6.082	5.837
Pagamento baseada em ações (ii)	3.542	2.136
	9.624	7.973

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

d) Garantia prestada à controlada

Em 30 de setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA, visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Bradesco S.A., no âmbito do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, no valor de R$90.000, com taxa de juros de Taxa Referencial - TR mais 10,5% ao ano. Conforme nota explicativa nº12 (f).

Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir – BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (g).

Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir – BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R$ 35.000, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (l).

Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o

Notas Explicativas

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir – BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R$117.312, divididos em 4 (quatros) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Em 25 de setembro de 2012 foi contratado um financiamento com o BNDES no valor de 117.312. Conforme nota explicativa nº12 (m).

8. INVESTIMENTOS

Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. (“SCRB”)

A controlada tem como objeto a administração dos condomínios de shopping centers do Grupo, exceção feita ao SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros.

A SCRB detém 30% dos empreendimentos SCIFLA e participação de 14,75% na empresa CS41 Participações.

Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (“Lasul”)

A controlada tem por objeto a exploração de shopping centers, a prestação de serviços nas áreas de pesquisa de mercado, estudos de trânsito e tráfego, de implementações e análogos, de shopping centers e empreendimentos imobiliários, hoteleiros e de lazer em geral, bem como a participação em outras sociedades como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

A Lasul detém 36% do empreendimento SCIPA.

Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. (“Leasing Mall”)

A controlada tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem.

EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“EDR47”)

A controlada foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento SCGA, do qual detém 50% de participação.

SISP Participações Ltda. (“SISP”)

A controlada tem como objeto a participação em shopping centers, notadamente no empreendimento SCISP, do qual detém 11,54% de participação.

Amuco Shopping Ltda. (“Amuco”)

Em 31 de dezembro de 2011 incorporou a empresa RAS Shopping Centers Ltda. que detinha 5,24% de participação no SCESP. A controlada tem como objeto a participação em shopping centers, detendo no SCESP, 37,99% de participação (37,082% de participação direta e 0,91% por intermédio de sua controlada Fleury Alliegro Imóveis Ltda.).

Notas Explicativas

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

As controladas têm como objeto social a exploração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas.

Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. (“AGSC”)

A controlada tem como objeto social: (i) a administração de centros comerciais de compras, usualmente chamados “shopping centers”; (ii) a compra, a venda, a locação de imóveis integrantes de shopping centers, por conta própria e de terceiros; (iii) a administração de condomínios em imóveis destinados à exploração de shopping centers; (iv) a prestação de serviços e a realização de operações relacionadas, direta e indiretamente com as referidas atividades; (v) a participação em outras sociedades como sócia ou acionista; e (vi) a administração e exploração de estacionamentos em shopping centers, por conta própria e de terceiros. Administra o empreendimento SCIPA.

WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“WTORRE”)

A Companhia detém 50% de participação na WTORRE.

A controlada tem como objeto social o desenvolvimento, a implementação e a exploração do empreendimento denominado Shopping Center Iguatemi JK, do qual detém 100% de participação.

Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“MPPart”)

A controlada tem como objeto social a aquisição, total ou parcial, e a exploração comercial dos imóveis que compõem o shopping Market Place Shopping Center.

Market Place Torres Ltda. (“MPT”)

A controlada tem como objeto social a exploração comercial dos edifícios Market Place Tower I e II, o planejamento de shopping center, prestação de serviços de administração de shoppings centers, compra de imóveis, a exploração e administração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

Iguatemi Leasing Ltda. (“Iguatemi Leasing”)

A controlada tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem.

I-Retail Serviços de Consultoria de Moda e Participações Ltda. (“I-Retail”)

Em 2 de setembro de 2011, a Companhia comprou a participação na I-Retail. O valor do investimento registrado contabilmente pela Companhia não inclui ágio reconhecido no resultado do exercício.

A controlada tem como objeto social a participação em outras sociedades, a prestação de serviços diversos na área de consultoria de moda e o comércio varejista de artigos para presentes.

Notas Explicativas

A I-Retail possui participação de 50% na CL Brasil S.A. (“CL Brasil”) e de 100% na DV Brasil Comércio Varejista Ltda. (“DV Brasil”).

A participação na CL Brasil foi vendida a terceiros em 31 de dezembro de 2012 e tinha como objeto social a atividade de comércio varejista de artigos de vestuário, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma prevista em lei.

A DV Brasil tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma prevista em lei.

Anwold Malls Corporation (“Anwold”)

A controlada é uma subsidiária integral sediada nas Ilhas Cayman e tem por objetivo, irrestrito e sem limitações, administrar os negócios de uma empresa de investimento.

Atualmente as operações da controlada resumem-se a aplicações financeiras e operações com partes relacionadas.

CSC41 Participações Ltda. (“CS41”)

A controlada tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos e o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social. A CSC41 possui participação de 33,33% na Odivelas SP Participações S.A. (“OSPP”) e 80% de participação na PBES Participações Ltda. (“PBES”).

SCIALPHA Participações Ltda. (“SCIALPHA”)

A controlada tem como objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

Rio Pinheiros Diversões Ltda. (“Rio Pinheiros”)

A controlada tem como objeto social (i) a exploração de parque de diversões, serviços de jogos com e sem distribuição de prêmios, diversões eletrônicas, boliche e equipamentos congêneres; (ii) a exploração de estacionamento; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista. Atualmente está sem operação.

SCIRP Participações Ltda. (“SCRP”)

A controlada foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de Ribeirão Preto (nota explicativa nº 28), do qual deterá 80% de participação.

Notas Explicativas

AEST Administradora de Estacionamentos Ltda. (“AEST”)

A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração dos estacionamentos do Grupo, exceção feita ao SCESP, SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros.

ATOW Administradora de Torres Ltda. (“ATOW”)

A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração das torres comerciais do grupo e de terceiros.

AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda. (“AEMP”)

A controlada tem como objeto a prestação de serviços de administração dos empreendimentos tipo (shopping centers) do Grupo.

CS61 Participações Ltda. (“CS61”)

A controlada foi constituída com a finalidade de exploração de empreendimentos imobiliários, principalmente shopping centers.

JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. (“JKES”)

A controlada foi constituída com a finalidade de exploração do estacionamento do Shopping Iguatemi JK do qual detém 50% de participação e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas.

SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. (“SJRP”)

A controlada foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de São José do Ribeirão Preto.

CSC 101 Participações Ltda. (“01JJ”)

A controlada tem como objeto social: (i) a administração de centros comerciais de compras, usualmente chamados “shopping centers”; (ii) a compra, a venda, a locação de imóveis integrantes de shopping centers, por conta própria e de terceiros; (iii) a administração de condomínios em imóveis destinados à exploração de shopping centers; (iv) a prestação de serviços e a realização de operações relacionadas, direta e indiretamente com as referidas atividades; (v) a participação em outras sociedades como sócia ou acionista; e (vi) a administração e exploração de estacionamentos em shopping centers, por conta própria e de terceiros. Administra o empreendimento 01JK.

Notas Explicativas

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Ágio na aquisição de investimentos (a)	150.532	148.328	-	-
Remensuração de ativos (b)	9.832	10.060	-	-
Participação em controladas (c)	1.259.696	755.367	-	-
Outros investimentos	884	724	1.058	979
	1.420.944	914.479	1.058	979
Provisão para perdas com investimentos (c)	(3.301)	(2.460)	-	-
	1.417.643	912.019	1.058	979

(a) Composição dos ágios

	Controladora	
	31.12.2012	31.12.2011
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	62.363	60.159
	150.532	148.328

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos

	31.12.2012			31.12.2011
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.489)	27.322	27.519
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(3.232)	26.826	27.207
Ágio na emissão de ações - Wtorre (iii)	8.239	(24)	8.215	5.433
	67.108	(4.745)	62.363	60.159

(i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais- valia do ativo do empreendimento

Notas Explicativas

SCESP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida WTORRE e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. A Companhia manteve sua participação de 50% na referida controlada. O saldo será amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado. Conforme nota explicativa nº 2 (n) o ágio foi amortizado até dezembro de 2008.

(b) Remensuração de ativos

	31.12.2012			31.12.2011
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(457)	9.832	10.060
	10.289	(457)	9.832	10.060

(i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100%. O prazo de amortização são 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágios:

	Controladora
	31.12.2012
Saldo Inicial	158.388
Adições	2.807
Amortizações	(831)
Saldo Final	160.364

Notas Explicativas

(c) Quadro de investimentos em controladas

(i) Informações das controladas

	Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		Ativo		Passivo		Participação - %	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
SCRB	68.580	68.580	95.225	68.580	42.064	31.061	97.795	77.013	2.570	8.433	100,00	100,00
Lasul	26.333	26.333	34.600	26.474	19.467	17.908	39.866	36.558	5.266	10.084	100,00	100,00
Rio Pinheiros	4.770	4.770	427	448	(20)	(22)	561	516	134	68	100,00	100,00
IESTA	477	477	2.602	790	8.402	5.557	3.679	2.016	1.077	1.226	100,00	100,00
Leasing Mall	21	21	249	741	(10)	5.820	579	1.073	330	332	100,00	100,00
EDR47	56.569	42.587	67.031	48.782	4.267	3.483	70.545	50.096	3.514	1.314	100,00	100,00
SISP	21.341	21.341	42.193	34.135	12.308	9.056	43.542	36.294	1.349	2.159	100,00	100,00
RAS	-	-	-	-	-	880	-	-	-	-	100,00	100,00
IESTAPA	150	150	46	74	(24)	12	49	100	3	26	99,99	99,99
AGSC	74	74	150	178	1.902	880	150	179	-	1	36,00	36,00
MPPart	165.142	164.454	171.664	164.617	21.347	29.779	174.396	169.597	2.732	4.980	100,00	100,00
WTORRE	329.666	174.622	352.977	189.252	3.068	(1.448)	582.422	427.329	229.445	238.077	50,00	50,00
I-Retail	27.984	9.057	17.869	5.517	(9.747)	(1.725)	21.194	7.255	3.325	1.738	100,00	100,00
Anwold	89	89	12.095	10.737	1.359	1.881	25.850	22.994	13.755	12.257	100,00	100,00
Amuco	36.673	36.673	46.430	37.850	10.600	9.874	48.914	49.184	2.484	11.334	100,00	100,00
CS41	163.569	60.547	341.283	82.972	155.289	1.465	433.752	95.239	92.469	12.267	85,25	100,00
SCIALPHA	81.441	57.693	63.202	43.795	(4.341)	(13.637)	302.910	303.182	239.708	259.387	100,00	100,00
CS61	1.781	201	1.477	113	(216)	(87)	1.674	118	197	5	100,00	100,00
AEMP	602	602	7.817	602	16.845	4.600	8.720	3.530	903	2.928	100,00	100,00
SCRP	99.581	13.802	108.021	22.228	14	8.427	249.062	34.366	141.041	12.138	100,00	100,00
Iguatemi Leasing	334	334	1.469	334	7.270	3.249	3.203	4.029	1.734	3.695	100,00	100,00
MPT	126.486	126.485	127.337	126.485	20.445	5.498	130.312	129.339	2.975	2.854	100,00	100,00
AEST	61	61	892	61	3.236	541	1.107	782	215	721	100,00	100,00
ATOW	241	121	899	(60)	839	(180)	938	53	39	113	100,00	100,00
01JJ	1	-	218	-	218	-	229	-	11	-	100,00	-
JKES	1	-	2.947	-	2.947	-	4.959	-	2.012	-	50,00	-
SJRP	9.940	-	8.563	-	(1.377)	-	16.081	-	7.518	-	100,00	-
Outros	2	-	(3.301)	(2.400)	(901)	(1.139)	7.603	7.480	10.904	9.880	100,00	100,00

Notas Explicativas

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
SCRB	95.225	68.580	-	-	42.064	31.061
Lasul	34.600	26.474	-	-	19.467	17.908
Rio Pinheiros	427	448	-	-	(20)	(22)
IESTA	2.602	790	-	-	8.402	5.557
Leasing Mall (*)	(10.742)	(11.898)	-	-	(10)	5.820
EDR47	67.031	48.782	-	-	3.871	3.483
SISP	42.193	34.135	-	-	12.308	9.056
RAS	-	-	-	-	-	880
IESTAPA	46	74	-	-	(28)	12
AGSC	54	64	-	-	685	317
MPPart	171.664	164.617	-	-	21.347	29.779
WTORRE (*)	176.487	94.626	-	-	981	(6.816)
Anwold	12.095	10.737	-	-	1.359	1.881
Amuco	46.430	37.850	-	-	10.600	8.990
I-Retail	17.869	5.517	-	-	(6.575)	(1.725)
CS41(*)	290.944	82.972	-	-	127.649	1.465
SCIALPHA (*)	63.202	43.795	-	-	(2.695)	(13.637)
CS61	1.477	113	-	-	(216)	(87)
AEMP	7.817	602	-	-	16.845	4.600
SCRP(*)	108.021	22.228	-	-	(3.162)	8.427
Iguatemi Leasing (*)	(7.127)	(1.685)	-	-	7.270	3.249
MPT	127.337	126.485	-	-	20.445	5.498
AEST	892	61	-	-	3.236	541
ATOW	899	-	-	(60)	839	(180)
01JJ	218	-	-	-	218	-
JKES	1.472	-	-	-	1.472	-
SJRP(*)	8.563	-	-	-	(2.403)	-
Outros	-	-	(3.301)	(2.400)	(901)	(1.139)
	1.259.696	755.367	(3.301)	(2.460)	283.048	114.918

(*) Investimento negativo por estar líquido da receita ou custo não realizado.

Notas Explicativas

(d) Movimentação dos investimentos

	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	752.907	580.008
Aumento de capital em controladas	313.986	160.950
Aquisição de participações	2	13.151
Baixa de investimentos	(2)	-
Equivalência patrimonial	283.048	114.918
Dividendos	(93.546)	(116.641)
Outros	-	521
Saldo final	1.256.395	752.907

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2012	31.12.2011
Terrenos		131.734	138.948
Edificações, instalações e outros	38 a 60 (*)	789.331	750.164
Depreciação acumulada		(175.981)	(161.736)
		745.084	727.376

Notas Explicativas

	Vida útil média remanescente	Consolidado	
	em anos	31.12.2012	31.12.2011
Terrenos		375.196	400.871
Edificações, instalações e outros	38 a 60 (*)	1.996.154	1.603.255
Depreciação acumulada		(260.086)	(228.791)
		2.111.264	1.775.335
Ágio por mais valia de ativos (**)			
Aquisição de 100% da SISP	38 a 60 (*)	28.811	28.811
Depreciação acumulada		(1.488)	(1.292)
		27.323	27.519
Aquisição de 100% da Solway	38 a 60 (*)	30.058	30.058
Depreciação acumulada		(3.233)	(2.851)
		26.825	27.207
Subscrições de ações da Wtorre Iguatemi	38 a 60 (*)	8.240	5.433
Depreciação acumulada		(23)	-
		8.217	5.433
Aquisição de 65,14% da RAS	38 a 60 (*)	10.289	10.289
Depreciação acumulada		(456)	(229)
		9.833	10.060
		2.183.462	1.845.554

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

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

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 12. (l), a Companhia obteve financiamento para a construção do SCIRP e capitaliza ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Até 31 de dezembro de 2012 a Companhia capitalizou o montante de R$4.447 no consolidado (R$5.780 em 2011).

Notas Explicativas

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	727.376	591.751	1.845.554	1.399.973
Adições	54.723	145.364	453.577	463.975
Baixas (*)	(22.770)	-	(83.546)	(17)
Transferências	-	-	-	3.943
Depreciações	(14.245)	(9.739)	(32.123)	(22.320)
Saldo final	745.084	727.376	2.183.462	1.845.554

(*) Baixa referente participação 38,87% (controladora) e 68,87% (consolidado) da propriedade do Shopping Center Iguatemi Rio, bem como, a baixa referente ao terreno na cidade de Votorantin.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo em 31 de dezembro de 2012 era como segue:

	31.12.12			31.12.11		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados	Total	Shoppings em operação	Shoppings anunciados	Total
	(*)					
Valor Justo	5.315.710	801.659	6.117.369	4.259.380	959.036	5.218.416
Área bruta locável própria (mil m^2)	282,0	152,0	434,0	277,6	173,6	451,2

(*) Este saldo não contempla a propriedade do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi.

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

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance").

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

10. IMOBILIZADO

		Controladora			
	Taxa anual de depreciação	31.12.2012			31.12.2011
	%	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual	Custo líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	1.455	(1.383)	72	65
Móveis e utensílios	10	3.174	(1.696)	1.478	1.883
Equipamentos de informática	33,33	6.887	(4.639)	2.248	3.571
Outros	20	2.333	(2.128)	205	294
		13.849	(9.846)	4.003	5.813

		Consolidado			
	Taxa anual de depreciação	31.12.2012			31.12.2011
	%	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual	Custo líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	8.053	(1.710)	6.343	6.288
Móveis e utensílios	10	7.437	(1.918)	5.519	3.886
Equipamentos de informática	33,33	7.286	(4.814)	2.472	3.692
Outros	20	12.206	(4.814)	7.392	4.943
		34.982	(13.256)	21.726	18.809

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora			
	31.12.2011 Custo líquido	Adições	Depreciações	31.12.2012 Custo líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	65	33	(26)	72
Móveis e utensílios	1.883	114	(519)	1.478
Equipamentos de informática	3.571	290	(1.613)	2.248
Outros	294	8	(97)	205
	5.813	445	(2.255)	4.003

Notas Explicativas

	Consolidado			
	31.12.2011 Custo líquido	Adições	Depreciações	31.12.2012 Custo líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	6.288	90	(35)	6.343
Móveis e utensílios	3.886	2.306	(673)	5.519
Equipamentos de informática	3.692	456	(1.676)	2.472
Outros	4.943	3.405	(956)	7.392
	18.809	6.257	(3.340)	21.726

Com base na avaliação da administração não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11. INTANGÍVEL

	Controladora			
	31.12.2012			31.12.2011
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	24.248	(8.901)	15.347	6.078
Sofware em desenvolvimento	-	-	-	14.118
Outros	4.945	(762)	4.183	943
	29.193	(9.663)	19.530	21.139

	Consolidado			
	31.12.2012			31.12.2011
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	14.025	(2.221)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	89.608	(13.243)	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	24.248	(8.901)	15.347	6.078
Sofware em desenvolvimento	-	-	-	14.118
Outros	6.250	(771)	5.479	2.161
	134.131	(25.136)	108.995	110.526

Notas Explicativas

(*) Implantação do Sistema SAP dividida em duas etapas, cuja amortização da primeira etapa, iniciada em 2010, é efetuada linearmente por cinco anos. Em 15/01/2012 foi concluída a segunda etapa do projeto de Implantação do SAP, cuja amortização, também efetuada linearmente por cinco anos e iniciada a partir de 31/01/2012.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora	Consolidado
	31.12.2012	31.12.2012
Saldo inicial	21.139	110.526
Adições	3.555	3.673
Amortizações	(5.164)	(5.204)
Saldo final	19.530	108.995

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

				Controladora		Consolidado	
Instituição financeira	Vencimento final	Encargos	Ref.	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Em moeda nacional:							
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	IGP-DI		1.445	1.866	1.445	1.866
				1.445	1.866	1.445	1.866
BNDES	15 de outubro de 2012	TJLP (*) + 2,85% a.a.	(a)	-	2.099	-	2.099
Banco Santander	8 de agosto de 2016	99,00% do CDI	(b)	2.886	3.662	2.885	3.662
Banco Santander	31 de agosto de 2016	TR + 9,52% a.a.	(c)	8.810	11.183	8.810	11.183
Banco Santander	27 de outubro de 2016	TR + 9,51% a.a.	(d)	7.759	9.744	7.759	9.744
Banco Santander	26 de dezembro de 2019	TR + 10,00% a.a.	(e)	73.008	83.160	73.008	83.160
Banco Bradesco	25 de setembro de 2019	TR + 10,50% a.a	(f)	-	-	82.581	86.932
BNDES	17 de junho de 2017	TJLP + 3,45% e 4,5% a.a.	(g)	-	-	123.792	137.142
BNDES	17 de julho de 2017	4,50% a.a.	(g)	-	-	3.342	3.673
BNDES	15 de julho de 2017	TJLP (*) + 3,32% a.a.	(g)	-	-	459	-
BNDES	15 de outubro de 2017	5,50% a.a.	(h)	768	2.271	768	2.271
BNDES	17 de outubro de 2017	TJLP (*) + 3,82% a.a.	(h)	84.193	55.804	84.193	55.804
BNDES	15 de outubro de 2017	TJLP (*)	(h)	485	-	485	-
Banco Itaú	10 de março de 2020	TR+10,30% a.a.	(i)	61.035	53.581	61.035	53.581
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	TJLP (*) + 4,2% a.a.	(j)	34.154	41.333	34.154	41.333
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(j)	829	998	829	998
Banco Itau	15 de fevereiro de 2017	TJLP (*) + 4,2% a.a.	(j)	34.154	41.333	34.154	41.333
Banco Itau	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(j)	829	998	829	998
Banco Itau	20 de fevereiro de 2021	TR + 9,90% a.a.	(k)	12.436	6.378	12.436	6.378
BNDES	15 de janeiro de 2019	TJLP (*) + 3,32% a.a.	(l)	-	-	126.444	-
BNDES	15 de outubro de 2020	TJLP (*) + 3,26% a.a.	(m)	-	-	36.372	-
BNDES	15 de novembro de 2020	IPCA + 2,26% a.a.	(m)	-	-	23.187	-
Banco Votorantim	15 de dezembro de 2014	4,5% a.a	(n)	-	-	54	-
Banco Votorantim	15 de janeiro de 2016	5,5% a.a	(o)	20	-	20	-
Banco Votorantim	16 de novembro de 2015	5,5% a.a	(p)	119	-	119	-
Banco Votorantim	16 de novembro de 2015	5,5% a.a	(p)	-	-	30	-
				322.930	314.410	719.190	542.157
Circulante				53.752	36.390	96.303	59.185
Não circulante				269.178	278.020	622.887	482.972

TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 5,% ao ano (5,5% em 31 de dezembro de 2012).

Notas Explicativas

(a) A Companhia celebrou com o BNDES, por meio do Banco Alfa de Investimentos S.A., contrato de abertura de crédito de R$10.000. Esse contrato de crédito prevê incidência de juros à taxa de 2,85% ao ano acima da TJLP e 0,23445% ao mês acima da TJLP, incluindo o "Del Credere" de 0,55% ao ano. O prazo total é de 60 meses, com carência de 12 meses e amortização em 48 parcelas. A promissória dada ao BNDES foi avalizada pela Jereissati Participações S.A. Os recursos provenientes desse contrato foram utilizados para a ampliação do empreendimento denominado MPSC (Fase III). Em 15 de outubro de 2012 o contrato foi liquidado.

(b) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. Foi contratado com o Banco Santander financiamento no valor integral das aquisições. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, foi celebrado com o Banco Santander o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 8 de agosto de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde setembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 8 de setembro de 2008. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e divida liquida / PL > 0,80.

(c) Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R$18.000 liberado em duas parcelas. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou ao Banco Santander, em caráter fiduciário: (i) os imóveis objeto do financiamento (sua participação de 20%), bem como todas as benfeitorias e acessões que venham a ser acrescidos a estes; (ii) a fração ideal de 3,1% de cada um dos imóveis descritos no contrato, integrantes do Praia de Belas; e (iii) a cessão fiduciária dos créditos de que a Companhia é e será titular no empreendimento PBSC. A Companhia apresentou ao credor apólice de seguros relativa à cobertura de danos físicos sobre 100% do imóvel dado em garantia, cujo valor corresponde a R$118.569 com vencimento em 28 de setembro de 2009, obrigando a Companhia a manter o seguro em vigor, no valor mínimo anteriormente mencionado, até que o financiamento seja integralmente quitado. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e divida liquida / PL > 0,80.

(d) Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, a Companhia celebrou com o Banco Santander Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 27 de outubro de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e divida liquida / PL > 0,80.

(e) Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R$97.519. Até 30 de setembro de 2011, foram liberados R$97.470. Como garantia, a Companhia apresentou o imóvel denominado MPT-I, contemplando os conjuntos 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151, e 45% das matrículas individualizadas dos imóveis que constituem o empreendimento denominado MPSC. A amortização ocorrerá no prazo de 115 meses a partir de 25 de junho de 2010, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 16 de agosto de 2012 a Companhia celebrou um aditamento do contrato de 30 de dezembro de 2008 com o Banco Santander para redução de taxa, sendo a taxa anterior TR+12% e ajustada para TR+10%.

(f) Com o objetivo de construir o Shopping Iguatemi Alphaville, a SCIALPHA celebrou um financiamento com o Banco Bradesco S.A. em 25 de setembro de 2009, no valor total de R$90.000. Em 30 de setembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato. Como garantia, a Companhia apresentou o imóvel denominado Condomínio Iguatemi Alphaville registrado na matrícula 138.678 do Registro e Imóveis de Barueri, que recai sobre o domínio útil do terreno urbano integrante do Quinhão 3 do Sítio Tamboré localizado em Barueri/SP constituídos pelos lotes 12.1,12.2,12.3 e 12.4 da quadra n.02 do arruamento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial". A amortização ocorrerá no prazo de 90 meses a partir de 25 de abril de 2012, através do Sistema de Amortização Constante - SAC.

(g) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., totalizando 8,95% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato. O Shopping Iguatemi Alphaville foi inaugurado em Abril de 2011. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e margem EBITDA < 0,20.

(h) Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., totalizando 9,32% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Até 31 de dezembro de 2012 tinham sido liberados R$ 87.310. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e margem EBITDA < 0,20.

(i) Com o objetivo de construir o JK Iguatemi , a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. em 31 de março de 2010, no valor total de R$60.000. Em 30 de setembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal de 60,66% das unidades autônomas descritas na Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças, imóvel denominado Condomínio Shopping Center Iguatemi Rio registrado nas matrículas 53705 a 53917 do 10º Oficio de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. A amortização ocorrerá no prazo de 76 meses a partir de 10 de dezembro de 2013, através do Sistema de Amortização Constante - SAC.

Notas Explicativas

(j) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. e Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R$83.676 liberados em 27/10/2011, o qual está dividido em subcréditos "A e C", com taxa de juros incidente de 3,2% a.a, acima da TJLP +1% a.a, e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrado nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP . A amortização ocorrerá no prazo de 60 meses a partir de 15 de março de 2012, através do Sistema de Amortização Constante - SAC.

(k) Com o objetivo de fazer a ampliação do Shopping Center Galleria, situado na Cidade de Campinas, em 16 de fevereiro de 2011, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú Unibanco S.A., contrato de abertura de crédito de R$13.000, com incidência de juros à taxa de TR + 10% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal de 15,61% de cada unidade autônoma do imóvel atual, descritas na Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças, imóvel denominado Shopping Center Galleria registrado nas matrículas 110.523 a 110.631 do 1º Oficio de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. A amortização ocorrerá no prazo de 103 meses, após o término da carência de 20 de Agosto de 2012. Em 30 de dezembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato

(l) Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., totalizando 8,82% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., totalizando 6,92% a.a. para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Até 31 de dezembro de 2012 tinham sido liberados R$ 125.000. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e margem EBITDA < 0,20.

(m) Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a, acima da TJLP+1% totalizando 8,26% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 2,26% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Até 31 de dezembro de 2012 tinham sido liberados R$ 58.743. Os níveis máximos de endividamento e alavancagem são a dívida líquida / EBITDA > 3,00 e margem EBITDA / receita operacional líquida > 0,80.

(n) Em 15 de dezembro de 2009, o Condomínio Civil do Shopping Center Galleria, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R$ 215, para aquisição de equipamentos (04 Estações Automáticas de Entrada, 04 Estações Automáticas de Saída e 12 Cancelas Automáticas NEPOS) ao Shopping Galleria, . O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa incidente de 4,50% a.a., para o sub-crédito "B" a taxa é de 6% a.a, acima da TJLP+1%. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Até 31 de dezembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato.

(o) Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R$ 73, para aquisição de equipamentos (01 Grupo Gerador 260KVA) ao Shopping Praia de Belas. O financiamento tem taxa 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Até 31 de dezembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato.

(p) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R$ 351, para aquisição de equipamentos (07 Estações Automáticas de Entrada, 10 Estações Automáticas de Saída, 23 Cancelas Automáticas NEPOS) ao SCISP. O financiamento tem taxa 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Até 31 de dezembro de 2012 a companhia já havia recebido o valor integral do contrato.

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
2014	61.530	99.183	124.452	177.720
2015 a 2016	121.453	104.983	264.393	183.437
2017 a 2018	60.509	51.353	174.720	90.633
2019 a 2021	25.686	22.501	59.322	31.182
	269.178	278.020	622.887	482.972

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	314.410	147.099	542.157	297.156
Captações	46.463	182.227	235.209	257.874
Pagamentos	(69.826)	(39.083)	(115.662)	(56.296)
Juros provisionados	31.883	24.167	57.486	43.423
Saldo final	322.930	314.410	719.190	542.157

Cláusulas contratuais - "covenants"

Os financiamentos mencionados nas referências (b), (c), (d), (g), (h), (l) e (m) possuem cláusulas contratuais que determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta-corrente. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

13. DEBÊNTURES

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
Debêntures 1º emissão	133.770	201.388
Debêntures 2º emissão	336.460	340.350
Debêntures 3º emissão	308.289	-
	778.519	541.738
Circulante	84.914	80.939
Não circulante	693.605	460.799

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding".

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de

Notas Explicativas

Debêntures e do BOVESPA FIX.

Primeira emissão

Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública ("Oferta"), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de junho de 2014 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$200.000 em 1º de junho de 2007.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de maio e 15 de junho de 2007.

O prazo das debêntures é de sete anos, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2014, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em três parcelas anuais, iguais e sucessivas.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 104,5% do CDI, pagos semestralmente a partir da data de emissão, conforme aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 22 de abril de 2008. Em 1º de junho de 2008, data do primeiro vencimento das debêntures, os juros remuneratórios passaram a ser de 110% do CDI. Nessa mesma Assembleia Geral, foi autorizado o resgate antecipado facultativo pela Companhia de quaisquer das debêntures, a qualquer tempo a partir de 180 dias contados da data de 1º de junho de 2008, mediante comunicação prévia de 30 dias. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de dezembro de 2007 e o último ocorrerá na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no curto prazo, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R$540 (R$1.695 em 31 de dezembro de 2011).

Os custos de emissão das debêntures estão sendo amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", em 31 de dezembro de 2012, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R$308 (não circulante - R$103).

Cláusulas contratuais - "covenants"

A primeira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e alavancagem:

Dívida Liquida / EBITDA < 2,75

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,75

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Segunda emissão

Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$330.000.

Notas Explicativas

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de março de 2015 e 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R$ 7.983 (R$12.577 em 31 de dezembro de 2011).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R$2.287 (não circulante - R$1.523).

Cláusulas contratuais - "covenants"

A segunda emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e alavancagem:

Dívida Liquida / EBITDA < 3,00

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,50

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.O saldo dos juros provisionados no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R$ 9.725.

Notas Explicativas

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R$1.719 (não circulante - R$1.436).

Cláusulas contratuais - "covenants"

A terceira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e alavancagem:

Dívida Liquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	541.738	201.235
Captações	300.000	330.000
Pagamentos	(134.073)	(46.682)
Custos de emissão	(811)	(2.786)
Juros provisionados	71.665	59.971
Saldo final	778.519	541.738

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
2013 1° emissão	-	66.667
2014 1° emissão	66.667	66.666
2015 2° emissão	165.000	165.000
2016 2° emissão	165.000	165.000
2017 3° emissão	150.000	-
2018 3° emissão	150.000	-
	696.667	463.333
Custos de emissão a apropriar	(3.062)	(2.534)
	693.605	460.799

Notas Explicativas

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2º emissão	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	Jan/set/13 - 7,25% a.a., out/fev/14 - 7,75% a.a. mar/mai/14 – 8,0% a.a jun/out/14 – 8,5% a.a., á partir de novembro 2014 - 9,00% a.a	9,35% a.a
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Jan/set/13 - 7,25% a.a., out/fev/14 – 7,75%a.a. mar/mai/14 – 8,0% a.a jun/out/14 – 8,5% a.a., á partir de novembro 2014 - 9,00% a.a	9,72% a.a

14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda a pagar	3.562	2.344	12.349	7.689
Contribuição social a pagar	630	266	4.404	2.223
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	17.484	12.764	33.992	20.664
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	796	1.206	5.465	4.678
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.862	2.184	7.105	3.355
Impostos parcelados (**)	2.189	3.075	2.524	4.944
Outros impostos e contribuições	410	548	2.068	2.051
	27.933	22.387	67.907	45.604
Circulante	8.550	6.415	27.167	17.913
Não circulante	19.383	15.972	40.740	27.691

(*) Composto substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre de taxa de depreciação contábil e fiscal.

(**) Composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reparcelados nesse programa.

Notas Explicativas

Os valores do parcelamento são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda	108	143	108	1.459
Contribuição social	-	287	-	574
PIS	998	1.437	998	1.398
Cofins	-	15	-	58
Outros	1.083	1.193	1.418	1.455
	2.189	3.075	2.524	4.944
Circulante	1.094	664	1.256	1.068
Não circulante	1.095	2.411	1.268	3.876

Programa de Parcelamento de Tributos Federais - Lei nº 11.941/09

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e suas controladas aderiram ao parcelamento de débitos perante a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, no chamado "Refis da Crise", no montante original total de R$10.095.

Em 30 de junho e 31 de julho de 2011, a Companhia consolidou os débitos com a Receita Federal, iniciando a amortização das dívidas sujeitas à liquidação.

A Companhia optou pelo pagamento desses débitos em 30 meses e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas.

Não há garantias prestadas ou bens arrolados relacionados aos valores envolvidos no parcelamento.

Notas Explicativas

15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Companhia e suas controladas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a) Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Não circulante:				
PIS e Cofins (ii)	15.227	14.926	18.927	18.785
Corella (i)	22.310	9.983	22.310	9.983
Trabalhistas	2	44	411	494
Outros (iii)	1.266	1.396	2.502	1.752
	38.805	26.349	44.150	31.014
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(9.994)	(9.983)	(9.994)	(9.983)
Depósitos judiciais:				
Fiscais e Trabalhistas	(701)	(701)	(701)	(701)
	(10.695)	(10.684)	(10.695)	(10.684)
	28.110	15.665	33.455	20.330

b) Resumo dos principais processos

Cíveis

(i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no SCBRI, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. A ação, que poderá elevar a participação da Companhia no empreendimento, foi implementada em R$12.316, em virtude da análise periódica efetuada pela Companhia, totalizando R$22.310 em 31 de dezembro de 2012 (R$9.983 em 31 de dezembro de 2011). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.

Tributários

(ii) A Companhia é ré em autuações relacionadas com a falta de recolhimento das contribuições ao PIS e à COFINS sobre a receita de aluguel em períodos anteriores a 1998. A Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é provável. Em 31 de dezembro de 2012, na controladora, o valor envolvido é de R$11.859 para a COFINS (R$11.625 em 31 de dezembro de 2011) e de R$3.368 para o PIS (R$3.301 em 31 de dezembro de 2011), e, com base na opinião legal de seus assessores jurídicos, a Companhia registrou provisão para fazer face a eventuais perdas decorrentes do processo. No consolidado, os valores montam a R$15.559 (R$15.267 em 31 de dezembro de 2011) para a COFINS e a R$3.368 (R$3.518 em 31 de dezembro de 2011) para o PIS. O processo administrativo da COFINS foi julgado na 2ª Instância

Notas Explicativas

da esfera administrativa e a Receita perdeu o recurso. Os processos judiciais (execuções fiscais) do PIS e da COFINS estão garantidos com fiança bancária e encontram-se em fase de instrução processual na 1ª Instância.

(iii) Referem-se a provisões diversas constituídas para fazer face a potenciais perdas com impostos e contribuições como PIS, COFINS, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, que perfazem em 31 de dezembro de 2012, na controladora, o montante total de R$1.266 (R$1.396 em 31 de dezembro de 2011) e, no consolidado, de R$ 2.502 (R$1.752 em 31 de dezembro de 2011).

Trabalhistas

A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. O total envolvido nos processos é de aproximadamente R$2.681 (R$2.601 em 31 de dezembro de 2011), cuja probabilidade de perda é considerada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia. Para os casos em que a probabilidade de perda é provável, foi constituída provisão, em 31 de dezembro de 2012, de R$2 na controladora (R$44 em 31 de dezembro de 2011) e R$411 no consolidado (R$494 em 31 de dezembro de 2011).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 31 de dezembro de 2012, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R$100.734 (R$488 em 31 de dezembro de 2011), no consolidado R$104.106 (R$1.371 em 31 de dezembro de 2011), em processos cíveis na controladora R$610 (R$1.842 em 31 de dezembro de 2011), no consolidado R$1.398 (R$1.147 em 31 de dezembro de 2011) e processos indenizatórios na controladora R$3.178 (R$93 em 31 de dezembro de 2011) e no consolidado R$4.118 (R$93 em 31 de dezembro de 2011).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	15.665	50.972	20.330	66.497
Provisões líquidas de reversões	12.144	(36.234)	12.715	(47.261)
Encargos financeiros	301	927	410	1.094
Saldo final	28.110	15.665	33.455	20.330

A Companhia liquidou em 2011 através do pagamento de R$43.208 na controladora (R$52.601 no consolidado), o processo do Condomínio Shopping Center Iguatemi referente a ação ajuizada em face da Caixa Econômica Federal – CEF e em virtude de um acórdão favorável, formalizado pelo CARF (Conselho Administrativo de Recursos Fiscais), reverteu a provisão construída no montante de R$5.815 (controladora e

Notas Explicativas

consolidado), referente a autuações efetuadas pela Secretaria da Receita Federal em São Paulo por fatos geradores ocorridos no período de 2000 a 2003.

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Contas a pagar terreno Votorantim (a)	-	-	-	10.531
Aquisição do terreno Ribeirão Preto (b)	-	-	-	10.673
Retenções contratuais (c)	-	-	19.516	-
Outras contas a pagar	3.983	5.998	8.894	14.041
	3.983	5.998	28.410	35.245
Circulante	3.485	5.332	8.126	24.081
Não circulante	498	666	20.284	11.164

(a) Refere-se à compra de um terreno de 50,2 mil m², na cidade de Votorantim, na divisa com Sorocaba. Nesse terreno, a Companhia desenvolverá um novo projeto referente a um shopping, cuja obra ocorrerá em duas fases. Adicionalmente, serão construídas quatro torres comerciais no terreno até 2019. A dividida foi liquidada em outubro de 2012.

(b) Refere-se ao terreno destinado para a construção do empreendimento em Ribeirão Preto mencionado na nota explicativa nº 29. A dividida foi liquidada em outubro de 2012.

(c) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Iguatemi Rio.

17. RECEITA DIFERIDA

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

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

Notas Explicativas

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

18.2. Instrumentos financeiros por categoria

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

	31.12.2012				31.12.2011			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
Ativo								
Títulos disponíveis para negociação	931.786	-	-	931.786	759.800	-	-	759.800
Clientes	-	91.443	-	91.443	-	101.263	-	101.263
Outros Contas a Receber	-	20.379	-	20.379	-	17.704	-	17.704
Empréstimos a Receber	-	4.733	-	4.733	-	2.260	-	2.260
Créditos com Outras Partes Relacionadas	-	54.592	-	54.592	-	38.641	-	38.641
Desapropriações a Receber	-	1.402	-	1.402	-	1.402	-	1.402
Total	931.786	172.549	-	1.104.335	759.800	161.270	-	921.070
Passivos								
Obrigações Trabalhistas	-	-	20.587	20.587	-	-	15.754	15.754
Fornecedores	-	-	20.564	20.564	-	-	20.549	20.549
Empréstimos e financiamentos	-	-	719.190	719.190	-	-	542.157	542.157
Debêntures e encargos	-	-	778.519	778.519	-	-	541.738	541.738
Dividendo Mínimo Obrigatório a Distribuir	-	-	64.527	64.527	-	-	36.085	36.085
Outros Contas a Pagar	-	-	28.309	28.309	-	-	35.244	35.244
Total	-	-	1.631.696	1.631.696	-	-	1.191.527	1.191.527

18.3. Fatores de riscos

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

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa

Notas Explicativas

suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

c) Gestão de capital

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

	31.12.2012	31.12.2011
Caixa, equivalentes de caixa	937.795	721.488
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.497.709)	(1.083.895)
Posição Financeira Líquida	(559.914)	(362.407)
Patrimônio líquido	1.773.112	1.578.694

d) Risco de variação de preço

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

e) Risco de taxas de juros

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

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

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

	Cenário

Notas Explicativas

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Base	Adverso	Remoto
Premissas			6,90%	8,63%	10,35%
Santander	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	91	85	79

		Controladora					Consolidado				
		2012					2012				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	125.659	329.976	363.009	155.862	974.506	125.659	329.976	363.009	155.862	974.506
Dívidas em TR	Manutenção TR	32.502	75.800	60.166	52.809	221.277	52.428	111.977	91.442	76.154	332.001
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	46.376	83.460	54.987	-	184.823	95.963	225.126	178.929	51.209	551.227
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	-	-	-	-	-	-	-	19.928	26.012	45.940
Total vinculado a taxas de juros		204.537	489.236	478.162	208.671	1.380.606	274.050	667.079	653.308	309.237	1.903.674
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	133.955	350.301	373.095	157.115	1.014.466	133.955	350.301	373.095	157.115	1.014.466
Dívidas em TR	Elevação em TR	32.502	75.800	60.166	52.809	221.277	52.428	111.977	91.442	76.154	332.001
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	48.117	85.659	55.533	-	189.308	101.068	232.877	181.299	51.412	566.656
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	-	-	-	-	-	-	-	21.213	28.779	49.992
Total vinculado a taxas de juros		214.574	511.760	488.794	209.924	1.425.051	287.451	695.155	667.049	313.460	1.963.115
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	142.177	370.466	383.100	158.357	1.054.101	142.177	370.466	383.100	158.357	1.054.101
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	32.502	75.800	60.166	52.809	221.277	52.428	111.977	91.442	76.154	332.001
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	49.839	87.832	56.072	-	193.743	106.118	240.542	183.642	51.613	581.916
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	-	-	-	-	-	-	-	22.581	31.840	54.421
Total vinculado a taxas de juros		224.518	534.098	499.338	211.166	1.469.121	300.723	722.985	680.765	317.964	2.022.439

		Controladora					Consolidado				
		2011					2011				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	120.525	225.095	370.881	-	716.501	120.525	225.095	370.881	-	716.501
Dívidas em TR	Manutenção TR	33.024	72.887	73.053	88.284	267.247	50.952	112.383	109.135	131.608	404.078
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	32.471	90.766	77.749	17.945	218.931	57.837	162.737	139.870	34.192	394.636
Total vinculado a taxas de juros		186.020	388.748	521.683	106.229	1.202.679	229.314	500.215	619.886	165.800	1.515.215
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	126.407	242.818	379.395	-	748.620	126.407	242.818	379.395	-	748.620
Dívidas em TR	Elevação em TR	34.636	72.955	74.193	90.495	272.279	53.439	112.672	110.889	135.157	412.158
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	34.056	94.082	79.206	18.042	225.387	60.660	168.771	142.550	34.363	406.344
Total vinculado a taxas de juros		195.099	409.855	532.794	108.537	1.246.286	240.506	524.261	632.834	169.520	1.567.122
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	132.234	260.319	387.808	-	780.361	132.234	260.319	387.808	-	780.361
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	36.232	73.263	75.108	92.770	277.373	55.902	113.202	112.430	138.811	420.346
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	35.626	97.358	80.645	18.139	231.767	63.456	174.731	145.198	34.532	417.917
Total vinculado a taxas de juros		204.092	430.940	543.561	110.909	1.289.501	251.592	548.252	645.436	173.343	1.618.624

Notas Explicativas

Impactos estimados nos instrumentos financeiros

	Controladora					Consolidado				
	2012					2012				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	8.296	20.325	10.086	1.253	39.959	13.401	28.076	13.741	4.222	59.440
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	8.296	20.325	10.086	1.253	39.959
Dívidas em TJLP	1.741	2.199	546	-	4.486	-	-	-	-	-
Dívidas em IPCA	-	-	-	-	-	5.105	7.751	2.370	203	15.429
Total de impacto	10.037	22.524	10.632	1.253	44.445	26.802	56.152	26.197	5.678	114.828
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	16.519	40.489	20.091	2.495	79.594	-	-	-	-	-
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	16.519	40.489	20.091	2.495	79.594
Dívidas em TJLP	3.463	4.372	1.085	-	8.920	-	-	-	-	-
Dívidas em IPCA	-	-	-	-	-	10.155	15.417	4.713	404	30.689
Total de impacto	19.982	44.861	21.176	2.495	88.514	26.674	55.906	24.804	2.899	110.283

	Controladora					Consolidado				
	2011					2011				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	5.882	17.723	8.514	-	32.119	5.882	17.723	8.514	-	32.119
Dívidas em TR	1.612	68	1.140	2.212	5.031	2.486	289	1.755	3.549	8.079
Dívidas em TJLP	1.585	3.316	1.457	97	6.455	2.822	6.034	2.681	171	11.708
Total de impacto	9.079	21.107	11.111	2.309	43.605	11.190	24.046	12.950	3.720	51.906
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	11.709	35.224	16.926	-	63.860	11.709	35.224	16.926	-	63.860
Dívidas em TR	3.208	375	2.055	4.487	10.125	4.950	819	3.296	7.203	16.268
Dívidas em TJLP	3.155	6.592	2.895	194	12.836	5.619	11.994	5.328	340	23.281
Total de impacto	18.072	42.191	21.876	4.681	86.821	22.278	48.037	25.550	7.543	103.409

Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Nada data de encerramento do exercício findo de 31 de dezembro de 2012, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que, a taxa TJLP se mantém estável, em 6% a.a., desde julho de 2009 até junho de 2012 e em julho de 2012, esta foi reduzida para 5,5% a.a., mantida neste patamar até dezembro de 2012, quando sofrerá nova redução, desta vez para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa

Notas Explicativas

vigente em 31/12/2012 foi 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na Nota 3.

g) Valor justo

Em 31 de dezembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas informações trimestrais pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

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

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

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se a fundos de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, consequentemente, foi classificada no nível 2.

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(3.674)	(1.471)	(45.219)	(28.582)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(3.829)	(7.966)	(2.342)	(7.839)
	(7.503)	(9.437)	(47.561)	(36.421)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	275.748	161.375	315.869	188.416
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota	(93.754)	(54.868)	(107.395)	(64.061)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	96.236	39.072	-	-
Juros sobre capital próprio	-	10.175	-	10.175
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-		79.555	20.928
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	525	1.139	695	1.168
Exclusões (adições) permanentes e outros	(10.510)	(4.955)	(20.416)	(4.631)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(7.503)	(9.437)	(47.561)	(36.421)
Alíquota efetiva - %	-2,7%	-5,8%	-15,1%	-19,3%

Notas Explicativas

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

a) Capital social

Em 17 de outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento total das ações ordinárias na razão de 02 (duas) ações em substituição a 01(uma) ação, desta forma em 31 de dezembro de 2012, o capital social integralizado da Companhia é de R$836.363 (R$836.363 em 31 de dezembro de 2011) e está representado por 158.510.978 ações ordinárias sem valor nominal (79.255.489 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2011). O capital social realizado da Companhia é de R$823.859 (R$823.859 em 31 de dezembro de 2011), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$12.504 (R$12.504 em 31 de dezembro de 2011) em conta redutora de patrimônio líquido.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 100.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

(i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

(ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b) Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R$393.111 e R$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R$17.175 (R$12.808 em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de agosto de 2012, foi aprovado a recompra de 792.554 ações de sua própria emissão, por meio da controladora. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 17 de outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento total das ações ordinárias na razão de 02 (duas) ações em substituição a 01(uma) ação, mantendo os mesmos direitos e vantagens das ações pré-existentes. Para fins de consolidação das informações trimestrais estão apresentadas na rubrica "Ações em tesouraria" no patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram adquiridas 234.700 ações. Das ações adquiridas, foram cedidas 29.000 ações aos optantes do plano de remuneração em ações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram adquiridas 1.000.600 ações ao preço médio de R$21,82. Das ações adquiridas, foram cedidas 1.388.400 ações aos optantes do plano de remuneração em ações.

Em 31 de dezembro de 2012, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R$4.490, dividido em 185.600 ações ordinárias.

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2012 era de R$5.056 (R$9.742 em 31 de dezembro de 2011), sendo R$27,24 por ação (R$33,98 em 31 de dezembro de 2011).

c) Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capita social, conforme estatuto social.

Reserva de investimentos - desapropriação de imóveis

Refere-se ao ganho com a desapropriação de terreno da Companhia, cuja aplicação nos exercícios subsequentes foi destinada à aquisição dos terrenos onde foram construídos os empreendimentos MPSC e SCBRI.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor,

Notas Explicativas

pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

21. LUCRO POR AÇÃO

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011 (*)
Lucro básico por ação das operações (em R$)	1,70	0,96
Lucro diluído por ação das operações (em R$)	1,69	0,96

(*) Lucro básico e diluído calculado com base no desdobramento das ações informado na nota explicativa nº 20 (a)

a) Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011 (*)	31.12.2012	31.12.2011 (*)
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	268.245	151.938	268.245	151.938
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	158.003.778	158.167.094	158.003.778	158.167.094

(*) Lucro básico calculado com base no desdobramento das ações informado na nota explicativa nº 20 (a)

b) Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011 (*)	31.12.2012	31.12.2011 (*)
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	268.245	151.938	268.245	151.938

(*) Lucro diluído calculado com base no desdobramento das ações informado na nota explicativa nº 20 (a)

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora		Controladora	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	158.003.778	158.167.094	158.003.778	158.167.094
Quantidade média ponderada das opções de empregados	850.181	340.547	850.181	340.547
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	158.853.959	158.507.641	158.853.959	158.507.641

22. SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (60%) e com a Itaú Seguros S.A. (40%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R$290.000 relativos aos danos materiais; e R$180.698 relativo a lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2013.

Notas Explicativas

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	175.185	45.049	220.234
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torre	266.919	180.698	447.617
Shopping Center Iguatemi São Carlos	67.529	9.246	76.775
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	100.706	282.851
Shopping Center Iguatemi Campinas	284.825	99.143	383.968
Power Center Campinas	17.675	4.746	22.421
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	7.117	-	7.117
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	169.509	35.594	205.103
Market Place Shopping Center	164.026	55.897	219.923
Market Place Tower I	65.164	13.661	78.825
Market Place Tower II	59.362	13.661	73.023
Shopping Center Galleria	111.316	25.158	136.474
Shopping Center Iguatemi Brasília	179.268	58.891	238.159
Shopping Center Iguatemi Alphaville	201.969	45.557	247.526

Com a abertura do Shopping Center JK Iguatemi foi contratado seguro de riscos nomeados específico que abrangem os usuais riscos que podem impactá-lo. Tal seguro, contratado com a Allianz Seguros S.A. (51%) e Itaú Seguros S.A. (49%), prevê o limite máximo para a indenização de R$ 294.000 relativos a danos materiais e R$ 46.430 relativos a lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 1º de maio de 2013.

O Esplanada Shopping Center possui apólice de riscos nomeados contratada com a Chubb do Brasil e que passamos a administrar a partir de 16 de março de 2012, cuja apólice possui limite máximo de cobertura de R$ 75.820 referente a danos materiais. A vigência desta apólice estende-se até 31/12/2012. A Companhia já contratou a inclusão do Esplanada Shopping Center no seguro global a partir de 01/01/2013.

b. Seguro de responsabilidade civil geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades. Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2013.

A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R$10 milhões e pode ser dividida em: (i) shopping centers; (ii) objetos pessoais de empregados; (iii) responsabilidade civil do empregador; (iv) riscos contingentes de veículos; (v) danos ao conteúdo das lojas; (vi) falha profissional da área médica (sublimite de R$1.000); (vii) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R$300); e (viii) danos morais para todas as coberturas.

Notas Explicativas

Da mesma forma, o Esplanada Shopping Center, que passamos a administrar, já havia contratado um seguro de responsabilidade civil com a Chubb do Brasil. Sua apólice possui importância segurada com valor máximo de indenização de R$ 39.500, podendo ser dividida em: (i) operações de shopping center; (ii) responsabilidade civil do empregador; (iii) riscos contingentes de veículos; (iv) danos ao conteúdo das lojas; (v) falha profissional da área médica; e (vi) danos morais para todas as coberturas. A vigência desta apólice estende-se até 31/12/2012. Adicionalmente, a Companhia já contratou a inclusão do Esplanada Shopping Center no seguro global a partir de 01/01/2013.

23. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Companhia tem participação em diversos shopping centers, cuja receita de aluguéis, estacionamentos e serviços está demonstrada a seguir:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Shopping Center Iguatemi São Paulo	73.728	57.649	89.241	72.626
Shopping Center Iguatemi Campinas	58.386	47.865	58.386	47.865
Market Place Shopping Center	-	-	44.241	40.182
Market Place Tower	-	-	26.029	24.170
Shopping Center Iguatemi São Carlos	3.337	2.998	3.337	2.998
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi	2.172	7.487	9.233	13.923
Shopping Center Iguatemi Brasilia	25.648	24.114	25.648	24.114
Praia de Belas Shopping Center	14.655	14.195	14.655	14.195
Shopping Center Iguatemi Caxias	1.649	1.445	1.649	1.445
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	-	-	27.151	25.506
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	-	-	8.575	8.014
Shopping Center Galleria	-	-	10.410	8.278
Esplanada Shopping Center	-	-	15.069	12.412
Shopping Center Iguatemi JK	-	-	21.273	-
Shopping Center Iguatemi Alphaville	-	-	27.643	18.697
Total das receitas de aluguéis e estacionamentos	179.575	155.753	382.540	314.425
Receita de outros serviços	14.857	9.254	80.094	55.077
Receita bruta de aluguéis e serviços	194.432	165.007	462.634	369.502
Impostos e contribuições	(17.943)	(15.917)	(37.972)	(30.040)
Outras deduções	(3.014)	(3.452)	(14.141)	(9.940)
	(20.957)	(19.369)	(52.113)	(39.980)
Receita líquida de aluguéis e serviços	173.475	145.638	410.521	329.522

24. CUSTO DOS SERVIÇOS E DESPESAS POR NATUREZA

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a) Controladora

Notas Explicativas

	31.12.2012			31.12.2011		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	14.274	8.221	22.495	9.274	4.634	13.908
Pessoal	12.396	28.968	41.364	12.800	23.913	36.713
Remuneração baseado em ações	-	10.339	10.339	606	2.461	3.067
Serviços de terceiros	6.544	11.269	17.813	4.721	25.525	30.246
Fundo de promoção	4.513	-	4.513	3.779	-	3.779
Estacionamento	12.182	-	12.182	12.415	-	12.415
Outros	12.905	16.531	29.436	10.519	12.077	22.596
	62.814	75.328	138.142	54.114	68.610	122.724

b) Consolidado

	31.12.2012			31.12.2011		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	31.472	9.195	40.667	21.973	3.758	25.731
Pessoal	24.548	32.404	56.952	19.838	25.924	45.762
Remuneração baseado em ações	-	10.339	10.339	607	2.461	3.068
Serviços de terceiros	7.460	15.704	23.164	7.254	31.522	38.776
Fundo de promoção	7.554	-	7.554	6.188	-	6.188
Estacionamento	25.010	-	25.010	22.842	-	22.842
Outros	22.439	20.167	42.606	10.767	15.689	26.456
	118.483	87.809	206.292	89.469	79.354	168.823

25. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Receitas financeiras:				
Juros ativos	2.800	275	5.629	2.233
Variações monetárias e cambiais ativas	919	1.547	5.791	5.072
Rendimentos de aplicações financeiras	67.283	90.016	76.345	94.453
Outras receitas financeiras	1.229	836	1.800	847
	72.231	92.674	89.565	102.605

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(34.023)	(28.612)	(55.508)	(44.661)
Variações monetárias e cambiais passivas	(314)	(4.562)	(691)	(5.579)
Atualização de provisão para contingências	(301)	(927)	(409)	(1.157)
Rendimentos de debêntures	(70.501)	(58.852)	(71.288)	(59.590)
Impostos e taxas	(65)	(2.538)	(272)	(2.692)
Outras despesas financeiras	(8.163)	(7.934)	(10.622)	(9.803)
	(113.367)	(103.425)	(138.790)	(123.482)
	(41.136)	(10.751)	(49.225)	(20.877)

26. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Outras receitas operacionais:				
Receita na revenda de ponto	8.934	5.345	16.065	8.291
Ganho na alienação de imóveis (*)	-	-	153.386	13.351
Taxas e multas contratuais	1.860	1.027	3.489	1.953
Outras	2.243	32.589	6.072	38.975
	13.037	38.961	179.012	62.570

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Outras despesas operacionais:				
Outras	(14.534)	(4.667)	(18.147)	(13.976)
	(14.534)	(4.667)	(18.147)	(13.976)

(*) Conforme acordo firmado com a Ancar Ivanhoe, em 06 de agosto de 2012, foi concluída a venda de fração ideal detida pela companhia do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi.

27. RELATÓRIO POR SEGMENTO

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de analise de desempenho da Companhia.

Notas Explicativas

28. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

a) Plano de previdência complementar privada

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R$ 1.228 (R$ 1.517 em 31 de dezembro de 2011).

b) Plano Iguatemi de Bonificação

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

No exercício de 2012, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R$4.531. Os pagamentos são feitos anualmente, parte mediante depósito em conta de previdência privada.

c) Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações ("Plano") para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Critérios gerais dos programas de outorga

Programa 2007

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

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2007, na data de outorga, é de R$13,50 por ação, correspondente ao preço de emissão da ação na oferta pública inicial de nossas ações na BM&FBOVESPA, ao qual foi aplicado um desconto de 10%, nos termos do Programa 2007. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 ("Programa 2008"). Para este programa, a carência

Notas Explicativas

para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2012

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 (“Programa 201”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregoes da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para os exercício de 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	2.062.400	14,71	2.144.000	14,21
Opções concedidas	3.348.000	18,00	-	-
Opções exercidas	(1.388.400)	15,01	(58.000)	14,16
Opções canceladas	(264.000)	15,19	(23.600)	14,97
Opções em circulação no fim do exercício	3.758.000	17,58	2.062.400	14,71

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

	Opções em circulação			
Data	Opções em circulação no fim do exercício	Vida remanescente contratual	Faixa de preço do exercício (em R$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2011	2.062.400	36	13,95 - 14,90	865.600
31 de dezembro de 2012	3.758.000	70	14,67 - 18,25	1.790.000

Impactos no resultado e no patrimônio liquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R$ 10.339 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R$ 7.204 em 31 de dezembro de 2011), o impacto no patrimônio

Notas Explicativas

líquido é de R$ 4.367 devido as opções exercidas no montante de R$ 5.972.

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

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação "Black-Scholes". Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para exercício. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

29. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Informações suplementares

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram pagos R$101.343 de juros (R$126.414 no consolidado).

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

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

c) Transações não caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Companhia capitalizou o montante R$ 4.447 no consolidado (não houve capitalização de juros na controladora).

30. COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Em maio de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, em conjunto com o grupo empreendedor do complexo Condomínio Residencial Vila do Golfe. O acordo prevê a construção de um shopping center anexo ao Condomínio, em uma área destacada de 100.000 m², pertencente à região de alto potencial de crescimento e adensamento populacional, principalmente das classes A e B. Em junho de 2011, a Companhia divulgou as novas premissas do empreendimento, que terá 40,7 mil m² de ABL e será inaugurado em abril de 2013. O investimento total previsto é de R$259.500 líquido de luvas.

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m2, sendo 103,5 mil m2 destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado

Notas Explicativas

em R$112.200 líquido de luvas.

Em 22 de fevereiro de 2010, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo. O shopping terá 43,6 mil m² de área bruta locável e o terreno destinado ao empreendimento é de 100 mil m². A Companhia terá 88% do shopping e será responsável pelo desenvolvimento, pela comercialização e pela administração do futuro shopping. Em virtude do acordo de permuta do terreno, a Iguatemi arcará com 100% do investimento do projeto, estimado em R$291.800 líquido de luvas. O shopping tem inauguração prevista para 2014.

Em janeiro de 2011, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Votorantim, no Estado de São Paulo. O shopping terá 39.550 m² de área bruta locável, com expansão prevista para 2018 que adicionará mais 13.700 m² de ABL. A Companhia terá 100% do shopping e será responsável pelo desenvolvimento, pela comercialização e pela administração do futuro shopping. O shopping tem inauguração prevista para 2013.

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2013, a Iguatemi concluiu a 4ª Emissão de Debêntures da Companhia, via Instrução CVM nº 400/2003, no valor de R$450.000. As debêntures são simples, quirografárias e não conversíveis em ação, com a 1º série vencendo de 50% no 6º ano (2019) e 50% no 7º ano (2020) e a 2º série integralmente no 8º ano (2021). A remuneração da 1º série é CDI mais 0,82% ao ano com pagamento de juros semestrais e a 2º série é IPCA mais 4,31% com pagamento de juros anuais.

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2013 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2012, no montante de R$ 191.125.000,00 (cento e noventa e um milhões, cento e vinte e cinco mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender parcialmente às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	R$ milhões
Aplicações	
Investimentos em novos shopping centers	
- Shopping Center Iguatemi Esplanada (inauguração em Nov/2013)	143,6
- Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (inauguração em Set/13)	103,7
- Shopping Center Iguatemi S.J. do Rio Preto (inauguração em 2014)	106,5
Investimentos em expansões de shoppings centers	141,2
Total das aplicações	**495,0**
Fontes	
Retenção de lucros	191,1
Outras fontes de financiamento	303,9
Total das fontes	**495,0**

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas
Em nossa opinião as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase
Conforme descrito na nota explicativa n° 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. essas práticas diferem da IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado
Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior
Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 18 de janeiro de 2013, que não conteve

nenhuma modificação.

São Paulo, 18 de março de 2013

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Informações Trimestrais e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2012 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 18 de março de 2013

Aparecido Carlos Correia Galdino
Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Maria José Fernandes Cerqueira de Almeida
Conselheira Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

São Paulo, 18 de março de 2013

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

São Paulo, 18 de março de 2013

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Motivos de Reapresentação

Versão	Descrição
2	Inclusão dos saldos comparativos individuais e consolidados do exercício de 2010 (Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstração do Resultado Abrangente),
2	Alteração no Relatório da Administração informando que a margem EBITDA, EBITDA e EBITDA ajustados foram objeto de leitura pelos auditores independentes.