



EBITDA atinge R\$ 454MM e cresce 30,6% em 2014 **Guidances de longo prazo e de curto prazo atingidos, novamente**

São Paulo, 17 de março de 2015 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2014 (4T14). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação de 50% da Iguatemi no Shopping JK Iguatemi até 31 de março de 2014 e de 64% a partir de 1º de abril de 2014 que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 4T14 e 2014

Teleconferência em Português

18 de Março de 2015
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês

18 de Março de 2014
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi

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

Equipe de RI:

Cristina Betts: CFO e DRI
Gunther Schrappe: Estratégia/RI
Bruno Carobrez: RI
Elisa Manzato: RI
Jessica Tedesco: RI

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

DESTAQUES DO 4T14 e 2014

- **Guidances de longo prazo e de 2014 atingidos.** O **EBITDA 2014** foi de **R\$ 454,3 milhões, com margem EBITDA de 77,1%** (crescimento de 30,6% no ano e um crescimento de 27% ao ano desde 2006)
- As **vendas totais** atingiram **R\$3,3 bilhões no 4T14 e R\$ 10,5 bilhões em 2014** (crescimento de 12,5% em comparação ao 4T13 e 15,5% no ano)
- As **vendas mesma área (SAS)** cresceram **8,2% no 4T14 e 8,0% no ano**, acima do crescimento de **vendas mesmas lojas (SSS)** que **cresceram 8,1% no trimestre e 7,8% no ano**
- Os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **8,9% no 4T14 e 9,3% no ano**, acima dos **aluguéis mesmas lojas (SSR)** que **cresceram 8,7% no trimestre e 9,1% no ano**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 167 milhões no 4T14** (crescimento de 18,9%) e **R\$ 589,6 milhões em 2014** (crescimento de 27,1%)
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 65,4 milhões no 4T14** (crescimento de 15,8%) e **R\$ 230,7 milhões em 2014** (crescimento de 25,2%)
- O **FFO** atingiu **R\$ 89,2 milhões no 4T14** (crescimento de 21,7%) e **R\$ 318,1 milhões em 2014** (crescimento de 33,5%)
- **Guidance anual de VGV atingido (R\$ 22,5 milhões de VGV em 2014 e R\$ 9,3 milhões no 4T14** – três torres residenciais no Iguatemi Esplanada)
- Início da divulgação do **landbank da Companhia: 1,0 milhão de m² (ABL e/ou área privativa/imobiliária)** nos terrenos anexos aos seus empreendimentos

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Concluimos 2014 com excelentes resultados, com **destaque especial à conquista de R\$ 454 milhões de EBITDA**.

A Iguatemi tem um **importante track record de prometer e entregar seus guidances de crescimento**. Desde 2008 temos nos comprometido com o mercado com guidances de curto prazo (tipicamente guidances de crescimento de receita líquida, de margem EBITDA, de dividendos e de permutas de VGV para os próximos 12 meses) e temos entregado estes guidances de curto prazo ano após ano conforme pode ser observado na tabela abaixo.



	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real
Crescimento de Receita Líquida	9-12%	14.5%	15-17%	21.2%	25-30%	25,0%	25-30%	24.6% ⁽¹⁾	15-20%	13,0% ⁽³⁾	N/A	27,1%
Margem EBITDA	~70%	69.7%	70% - 72%	70.1%	70% - 72%	71.3%	~70%	72.5% ⁽²⁾	70-72%	75% ⁽³⁾	72%- 75%	77%
EBITDA (R\$ MM)	N/A	151,4	N/A	202,6	N/A	235,0	N/A	297,6	N/A	347,8	450 - 500	454
Dividendos (R\$ / Ação)	0,315	0,32	0,315	0,37	0,315	0,38	0,315	0,40	0,315	0,32	0,315	0,34
Permutas de VGV R\$ (MM)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	20-30	27,4	20-30	30,1	20-30	22,5

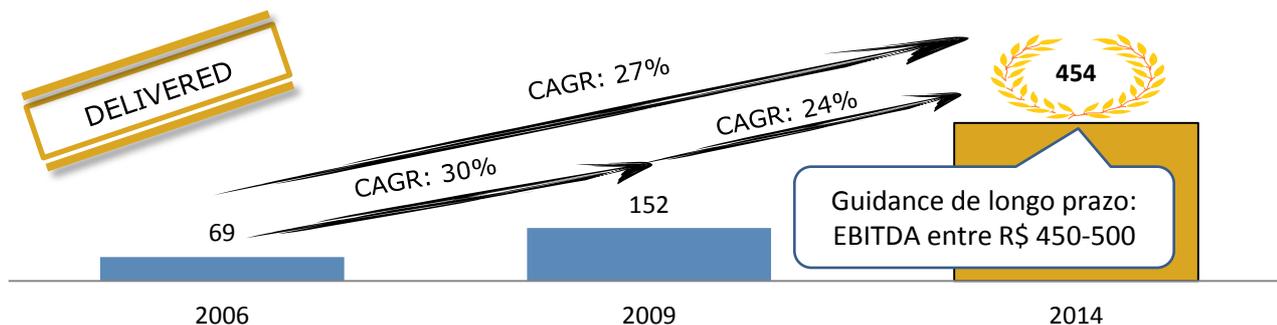
¹ A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido.

Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.

² 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.

³ A Iguatemi atingiu o EBITDA implícito indicado pelos guidances de crescimento de receita líquida e de margem EBITDA (guidance implícito de R\$ 330-355 M versus EBITDA real de R\$ 347,8 M)

Adicionalmente, na época do primeiro *follow-on*, nos comprometemos com um **guidance de EBITDA de longo prazo**: atingir um EBITDA entre R\$ 450-500 M em 2014. Como tem sido o padrão para os guidances anunciados pela Iguatemi, comunicamos a **entrega de mais este guidance**. Atingimos em 2014 um EBITDA de R\$ 454 milhões, com crescimento médio de 27% ao ano desde 2006, apesar (i) de termos vendido o Boulevard Iguatemi Rio em 2012 – um ativo que pertencia ao grupo quando o guidance havia sido definido; (ii) do cenário macroeconômico desafiador em que nos encontramos; e (iii) de não termos desviado do principal foco da empresa, que é de ter e implementar os melhores ativos nas melhores localizações. **Este importante marco reforça ainda mais o nosso compromisso com o mercado investidor e demonstra a capacidade de planejamento e entrega da Iguatemi.**

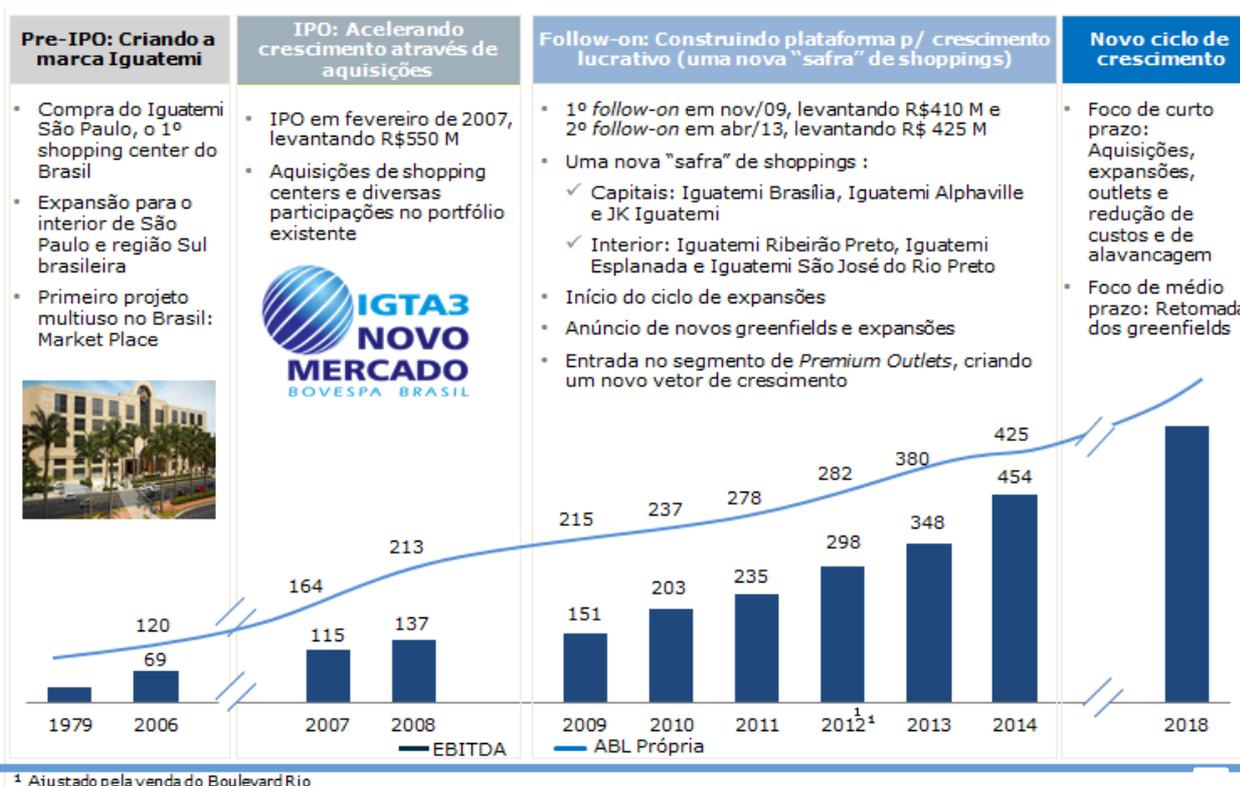




RETROSPECTIVA

Neste momento, com a entrega do guidance de longo prazo, é interessante celebrarmos este marco relembando as principais realizações da história da Iguatemi desde o IPO e discutirmos nossas principais alavancas de crescimento.

Ciclos de crescimento: A história da Iguatemi se divide em 4 grandes ciclos de crescimento (conforme o slide abaixo):



Primeiro ciclo de crescimento (Pre-IPO: Criando a marca Iguatemi): O primeiro ciclo de crescimento se refere ao período antes do IPO. Nesse período, os principais marcos foram (i) a compra e desenvolvimento do Iguatemi São Paulo (transformando este empreendimento no shopping mais importante e com maior receita por m² da América Latina); (ii) a consolidação e expansão da marca Iguatemi com o desenvolvimento de novos empreendimentos no interior de São Paulo e na região Sul do Brasil; e (iii) a criação de uma cultura de excelência operacional e de pioneirismo / inovação dentro do mercado de shoppings que, em conjunto, fizeram com que a Iguatemi se transformasse em uma das 22 marcas mais valiosas do Brasil (Desde 2008 a Iguatemi está listada entre as 50 marcas mais valiosas do Brasil e é a única empresa de shoppings que está listada neste ranking).

Segundo ciclo de crescimento (IPO: Acelerando o crescimento através de aquisições): Em 2007, a Iguatemi foi a primeira empresa de shoppings brasileira a realizar seu IPO, captando R\$ 550 milhões em uma oferta 100% primária. O processo de capitalização e o fato da Iguatemi ter sido a primeira empresa a fazer o IPO nos possibilitou realizar interessantes aquisições de shopping centers e aumentos de participações nos nossos empreendimentos.



A aquisição do Shopping Galleria (Campinas) e do Shopping Esplanada (Sorocaba), alinhados com a estratégia de termos os melhores ativos nas melhores localizações, adicionaram ao nosso portfólio 19 mil m² de ABL próprio e proporcionaram retornos extremamente atrativos (Galleria cresceu suas receitas a um CAGR de 25% desde 2006; o Complexo Esplanada cresceu receitas a um CAGR de 20% desde 2007).

Neste período fizemos também 11 aquisições de participações dentro do nosso portfólio, aumentando nossa participação média de 42% em 2006 para 54% em 2009. Estas aquisições de participação nos proporcionaram um aumento de ABL próprio de 65,4 mil m².

Terceiro ciclo de crescimento (Follow-on: Construindo uma plataforma para o crescimento lucrativo - uma nova "safra" de shoppings): Em 2009, a Iguatemi fez seu primeiro *follow-on*, captando R\$ 410 milhões em uma oferta 100% primária, e em 2013 realizou um segundo *follow-on* captando 425 milhões em outra oferta 100% primária. Estas capitalizações foram utilizadas para (i) entregar uma nova "safra de shoppings"; (ii) continuar um processo de aquisições seletivas; (iii) iniciar um ciclo de expansões; e (iv) entrar no segmento de *premium outlets*.

A primeira "safra" dos novos shoppings da Iguatemi focou nas capitais e adicionou 63 mil m² de ABL próprio. Inauguramos o Iguatemi Brasília em Março/10, o Iguatemi Alphaville em Abril/11 e o JK Iguatemi em Maio/12. Estes empreendimentos são cases de sucesso porque (i) se transformaram rapidamente em ativos dominantes em cidades com elevado potencial de consumo, reforçando o valor da marca Iguatemi; (ii) entregaram receitas/m² iguais ou superiores ao portfólio da Iguatemi já nos primeiros anos de operação; e (iii) proporcionaram retornos atrativos acima do *hurdle rate* de retorno: TIR de 15% real e desalavancada.

A segunda "safra" de greenfields, focados no interior de São Paulo, polo consumidor que em 2012 ultrapassou a cidade de São Paulo como maior polo consumidor do Brasil, adicionou 103 mil m² de ABL próprio. Inauguramos o Iguatemi Ribeirão Preto em Set/13, o Iguatemi Esplanada em Nov/13 e o Iguatemi Rio Preto em Abr/14. Estes empreendimentos, que estão em plena fase de maturação, são ativos interessantes porque (i) são empreendimentos com grande potencial de expansão, tanto de ABL shopping quanto de área privativa / imobiliária, (ii) são empreendimentos regionais com potencial de se tornar dominantes, não somente na cidade em que estão localizados, mas também na sua região de influência e (iii) estão localizados nas cidades mais afluentes do estado de São Paulo e que possuem expectativas de crescimento de renda mais elevadas do que a média do mercado brasileiro.

Iniciamos neste período um ciclo de expansões, com investimentos no Iguatemi São Paulo, Shopping Galleria, Praia de Belas e Iguatemi São Carlos, que adicionaram 15,35 mil m² de ABL próprio à Companhia, e continuamos o processo de aquisições seletivas.

Realizamos 8 aquisições relacionadas a aumento de participações nos ativos do nosso portfólio, que nos levaram a um incremento de ABL própria de 32,4 mil m² (97,8 mil m² desde o IPO): (i) em 2011 adquirimos participação do Iguatemi Rio de 8,2% e do Shopping Esplanada de 3,4% e 4,8%; (ii) em dezembro de 2011 adquirimos 7,0% do Iguatemi São Paulo e 5,0% do Iguatemi Campinas, (iii) em 2012 adquirimos 5% do Iguatemi São Carlos, (iv) em 2013 adquirimos 50% do Shopping Galleria e (v) em 2014 adquirimos 14% do JK Iguatemi.



Em 2013, inauguramos uma “nova vertente” de crescimento: os *premium outlets*. O primeiro *premium outlet* da Iguatemi foi adquirido durante o processo de construção. A Iguatemi terminou o processo de comercialização do ativo e inaugurou o empreendimento em set/13, no estado do Rio Grande do Sul, adicionando 8,2 mil m² de ABL própria.

Em 2010, começamos a capturar valor do nosso landbank (potencial construtivo dos nossos empreendimentos). Fizemos 7 permutas para criação de 10 torres comerciais, 6 torres residenciais e 2 hotéis nos arredores dos nossos empreendimentos, capturando uma receita mínima garantida de R\$ 110 milhões.

Adicionalmente, em maio/12, vendemos o Boulevard Iguatemi Rio (18 mil m² de ABL própria, por 18,3x o NOI e um *cap rate* de 5,6%), um ativo que não estava alinhado com a estratégia de ter os melhor ativos, nas melhores localizações.

Shopping Iguatemi Brasília



Shopping Iguatemi Alphaville



Shopping Iguatemi São Paulo



Shopping JK Iguatemi



Shopping Galleria



Shopping Iguatemi Ribeirão Preto





Premium Outlet – Rio Grande do Sul



Shopping Iguatemi Esplanada



Praia de Belas



Shopping Iguatemi Rio Preto



Novo ciclo de crescimento (a partir de 2015)

Neste período, continuamos com o ciclo de expansões, com quatro novos projetos planejados para serem inaugurados em 2015 (expansões nos Shoppings Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre e construção de uma torre comercial para renda no Iguatemi Porto Alegre). Estes empreendimentos adicionarão mais 25 mil m² de ABL própria até o final de 2015.

Ainda nesse período, a Iguatemi contará com uma vertente adicional de crescimento: os *premium outlets*. O primeiro *premium outlet* da Iguatemi inaugurou em set/13, no estado do Rio Grande do Sul e adicionou 8,2 mil m² de ABL própria. Possuímos mais dois *premium outlets* no pipeline com previsão de inauguração em 2016, no estado de Santa Catarina e no estado de Minas Gerais, que adicionarão 33 mil m² de ABL própria.

Neste novo ciclo, a principal mudança na estratégia é uma mudança tática, associada ao momento econômico em que o Brasil está inserido. Em um cenário de baixo crescimento econômico, existe menor interesse do varejo em crescer através de novos empreendimentos e, em função disso, a importância de greenfields foi despriorizada no curto prazo.

Neste momento, ganham maior importância:

- Aquisições de participação
- Desalavancagem
- Melhoria de processos e redução de custos



No médio prazo, os greenfields e as expansões retomarão sua importância, junto com a melhora do cenário macroeconômico.

Durante estes ciclos, parte importante da preparação da Iguatemi para o crescimento foi o aperfeiçoamento do seu capital humano, dos seus sistemas e dos seus processos:

- **Pessoas:** A Iguatemi tem uma cultura muito forte e uma missão de criar “experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer”. No centro desta cultura estão as pessoas, que são incentivadas e remuneradas através (i) de um plano de *stock options*, (ii) de um sistema de bonificação atrelado a KPIs que são desdobrados para todos os níveis da empresa e (iii) de um sistema de feedback alinhado às competências e aos comportamentos desejados, alinhados à missão, à visão e aos valores da empresa
- **Sistemas:** Os principais sistemas da empresa estão em contínuo aperfeiçoamento. Dentre inúmeros sistemas implementados e aperfeiçoados desde 2006 vale ressaltar a implementação do SAP, do CRM e do Business Intelligence que proporcionaram melhorias substanciais nos processos de controle e do acesso à informação
- **Processos:** A melhoria contínua dos processos é algo inerente à cultura da Iguatemi. Contudo, vale salientar algumas melhorias específicas como (i) implementação de um sistema de orçamento matricial / base zero, (ii) implementação de uma área de PMO para controle e acompanhamento dos processos de greenfields e expansões e (iii) criação de uma central de serviços e de compras compartilhada.

Apesar desta mudança tática, a Iguatemi continuará crescendo de maneira robusta, com foco na melhoria da rentabilidade, como indicado abaixo pelo nosso **novo guidance de curto prazo**:

	Guidance 2015
Crescimento da Receita Líquida	12 – 15%
Margem EBITDA	76% – 79%

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar crescendo de maneira robusta, como pode ser visto pelo tamanho do nosso landbank. Este **landbank de 1,0 milhão de metros quadrados** (265,9 mil metros quadrados de ABL e 767,6 mil metros quadrados de área privativa / imobiliária) é importante, ao demonstrar o potencial de crescimento futuro que pode ser capturado pela Iguatemi (adicional às novas oportunidades de greenfields e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

**Landbank**

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,0%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ²	-	501.000	50,0%
Iguatemi Campinas - Boulevard	-	19.638	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	-	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ¹	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	42.000	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,8%
Galleria	28.200	28.400	100,0%
Market Place	600	-	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
Platinum Outlet	12.000	6.500	41,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Iguatemi Rio Preto - Terreno anexo ³	-	23.000	88,0%
Subtotal Shoppings em Operação	185.900	731.560	70,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina ¹	15.034	8.000	54,0%
I Fashion Outlet Nova Lima ¹	15.000	8.000	54,0%
Jundiaí ¹	50.000	20.000	85,0%
Subtotal de Shoppings em Desenvolvimento	80.034	36.000	52,0%
Total	265.934	767.560	58,8%

¹ Terrenos permutados² Opção de permuta + preferência³ Opção de permuta

Nota: Este landbank é indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.

Como podemos ver, temos um futuro interessante pela frente, e planejamos continuar entregando resultados sólidos como os que foram entregues desde 2006 e mais especificamente em 2014.

HIGHLIGHTS 2014 e 4T14

Encerramos o ano de 2014 com R\$ 454,3 milhões de EBITDA, com margem de 77,1% e crescimento de 30,6%. A receita líquida da Iguatemi atingiu R\$ 589,6 milhões, o lucro líquido R\$ 230,7 milhões e o FFO R\$ 318,1 milhões (crescimentos de 27,1%, 25,2% e 33,5% respectivamente).

Nos nossos shoppings em operação continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. As **vendas totais atingiram R\$ 10,5 bilhões, 15,5% acima do ano anterior.** Esse forte crescimento se deve (i) ao crescimento orgânico dos nossos empreendimentos, (ii) à maturação dos greenfields inaugurados nos últimos anos (Shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville, JK Iguatemi, Platinum Premium Outlet, Shopping Iguatemi Ribeirão Preto,



Iguatemi Esplanada e Iguatemi Rio Preto), e (iii) à maturação das expansões inauguradas nos últimos anos (Galleria, Praia de Belas e São Carlos).

Com os bons fluxos no natal e no *black friday*, tivemos resultados de **vendas mesmas lojas (SSS) de 8,1%** em relação ao trimestre anterior. No ano tivemos **SSS de 7,8%**, continuando a crescer acima da inflação apesar dos efeitos negativos (i) do cenário macroeconômico, (ii) da Copa do Mundo, (iii) das Eleições, e (iv) das interferências em função das expansões em andamento (Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre). As **vendas mesmas área (SAS) continuam crescendo acima do SSS, com crescimento de 8,2%** no trimestre e 8,0% no ano, demonstrando eficiência na troca do nosso mix de lojas.

Os aluguéis mesmas lojas (SSR) e os aluguéis mesma área (SAR) cresceram 8,7% e 8,9% respectivamente, acima do SSS e SAS, em função (i) dos reajustes automático dos contratos pela inflação e (ii) pelo leasing spread dos contratos negociados.

A maturação do nosso portfólio continua acontecendo de forma acelerada. Nesse trimestre, nossos shoppings alcançaram um NOI de R\$ 259,2 milhões, crescimento de 14,6% versus o mesmo trimestre do ano anterior. No ano, apresentamos um **NOI de R\$ 825,9 milhões (crescimento de 18,4%)** e uma margem NOI de 88,4%.

Em relação a **novas aquisições e inaugurações**, em 2014, em ordem cronológica, adquirimos 14% do JK Iguatemi (como mencionado anteriormente) e entregamos dois novos projetos (um greenfield e uma expansão).

Em 26 de abril de 2014, a Iguatemi inaugurou o **Iguatemi São José do Rio Preto**, um marco para a cidade de São José do Rio Preto, com inúmeras marcas inéditas, além de um mix completo e uma arquitetura inovadora. O novo shopping possui 42.125 m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização. O Iguatemi São José do Rio Preto fará parte de um complexo de alto padrão composto pelo shopping, 2 torres comerciais, um hotel Hyatt Place e 3 torres residenciais. O mix, cuidadosamente pensado para se adequar às necessidades da região, engloba operações pioneiras na cidade como: Zara, Camicado, Cinépolis, Paquetá Esportes, Cobasi, My Place (Apple), Bo.Bô, Starbucks, entre outras. Além disso, o Iguatemi São José do Rio Preto será um importante polo de lazer e gastronomia para a cidade, com restaurantes como Maremonti e Outback.

Inauguramos em Jun/2014 a Expansão do Iguatemi São Carlos, adicionando ao Shopping 3.274 m² de ABL, e que servirá para enfatizar o shopping como a principal referência de compras na cidade de São Carlos, interior do estado de SP. A expansão foi inaugurada com 100% da ABL locada e com lojas diferenciadas para a região como: Renner, Riachuelo, Paquetá Esportes, Madero Burguer & Grill, Ponto Frio, entre outras. A expansão foi **inaugurada com 2 meses de antecedência** da data inicialmente programada.

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

Em relação ao endividamento, durante o ano de 2014 realizamos uma **captação de crédito imobiliário, em Jul/2014, no valor de R\$ 230 milhões**, com um custo de TR + 9,5% a.a. equivalente à 93,6% do CDI, com termo de 17 anos e prazo médio de 10 anos, repondo o caixa utilizado primordialmente nas aquisições de participações. Esta



captação foi realizada para a construção das expansões dos Shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre, previstas para inaugurar em Abr/2015 e Set/2015, respectivamente.

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

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

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

**PRINCIPAIS INDICADORES**

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 50,0% detida pela Iguatemi no JK Iguatemi até 31 de março de 2014 e de 64% a partir de 1º de abril de 2014.

Indicadores Financeiros	4T14	4T13	Var.	2014	2013	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	187.149	156.248	19,8%	657.064	519.707	26,4%
Receita Líquida (R\$ mil)	166.583	140.082	18,9%	589.604	463.750	27,1%
EBITDA (R\$ mil)	143.183	116.821	22,6%	454.333	347.789	30,6%
Margem EBITDA	86,0%	83,4%	3,1 p.p	77,1%	75,0%	2,7 p.p
FFO (R\$ mil)	89.215	73.319	21,7%	318.144	238.373	33,5%
Margem FFO	53,6%	52,3%	1,2 p.p	54,0%	51,4%	2,6 p.p
Lucro Líquido	65.359	56.440	15,8%	230.709	184.285	25,2%

Indicadores de Performance	4T14	4T13	Var.	2014	2013	Var.
ABL Total (m ²)	660.500	613.010	7,7%	660.500	613.010	7,7%
ABL Própria (m ²)	425.282	379.805	12,0%	425.282	379.805	12,0%
ABL Própria Média (m ²)	425.282	353.530	20,3%	413.518	321.404	28,7%
ABL Total Shopping	626.951	579.461	8,2%	626.951	579.461	8,2%
ABL Própria Shopping	393.501	348.144	13,0%	393.501	348.144	13,0%
Total Shoppings	17	16	6,3%	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.299.857	2.932.228	12,5%	10.544.580	9.128.208	15,5%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	8,1%	N/A	N/A	7,8%
Vendas mesma área (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	8,2%	N/A	N/A	8,0%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	8,7%	N/A	N/A	9,1%
Aluguéis mesma área (R\$ /m ² / mês)	N/A	N/A	8,9%	N/A	N/A	9,3%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,0%	10,8%	0,2 p.p	11,6%	11,3%	0,3 p.p
Taxa de Ocupação	95,3%	95,5%	-0,2 p.p	95,2%	96,3%	-1,1 p.p
Inadimplência	1,8%	1,4%	0,4 p.p	1,7%	1,4%	0,3 p.p

**PORTFOLIO IGUATEMI**

Shopping Center	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,01%	46.134	26.762
JK Iguatemi	São Paulo	64,00%	34.957	22.372
Market Place	São Paulo	100,00%	26.940	26.940
Iguatemi Alphaville	Barueri	78,00%	31.312	24.423
Iguatemi Campinas	Campinas	70,00%	54.321	38.025
Galleria	Campinas	100,00%	33.146	33.146
Iguatemi Esplanada ⁴	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636
Iguatemi São Carlos	São Carlos	50,00%	22.323	11.162
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411
Área proprietária ³	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678
Subtotal Sudeste		73,92%	404.468	298.965
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	36,00%	38.926	14.013
Praia de Belas ²	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547
Subtotal Sul		29,61%	137.644	40.760
Iguatemi Brasília	Brasília	64,00%	32.302	20.673
Subtotal DF		64,00%	32.302	20.673
Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247
Boulevard Iguatemi ¹	Campinas	77,00%	32.422	24.965
Subtotal Outlet e Power Center		63,22%	52.537	33.212
Subtotal Shoppings		62,78%	626.951	393.610
Market Place Torre I	São Paulo	100,00%	15.685	15.685
Market Place Torre II	São Paulo	100,00%	13.395	13.395
Torre Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,01%	4.469	2.592
Subtotal Torres		94,41%	33.549	31.672
Total		64,39%	660.500	425.282

¹ Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

² Participação ponderada na ABL própria

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

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

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

Shopping Center	Receita Bruta			NOI				
	4T14	4T13	Var	4T14	NOI %	4T13	NOI %	Var
Iguatemi São Paulo	58.684	54.810	7,1%	53.165	90,6%	47.026	85,8%	13,1%
Market Place	14.569	13.145	10,8%	13.647	93,7%	11.804	89,8%	15,6%
Torre Market Place	7.013	7.803	-10,1%	6.929	98,8%	7.180	92,0%	-3,5%
Iguatemi Campinas	29.232	27.131	7,7%	27.660	94,6%	25.496	94,0%	8,5%
Iguatemi São Carlos	3.752	2.815	33,3%	2.795	74,5%	2.324	82,5%	20,3%
Praia de Belas	16.762	14.087	19,0%	14.339	85,5%	11.853	84,1%	21,0%
Galleria	10.098	8.475	19,2%	9.433	93,4%	8.098	95,6%	16,5%
Iguatemi Porto Alegre	25.544	24.166	5,7%	24.451	95,7%	23.251	96,2%	5,2%
Iguatemi Florianópolis	10.343	9.102	13,6%	10.830	104,7%	9.513	104,5%	13,8%
Iguatemi Caxias	7.861	7.231	8,7%	7.390	94,0%	6.722	93,0%	9,9%
Iguatemi Esplanada ¹	26.373	18.089	45,8%	22.269	84,4%	17.710	97,9%	25,7%
Iguatemi Brasília	15.773	14.839	6,3%	14.102	89,4%	12.976	87,4%	8,7%
Iguatemi Alphaville	12.281	11.181	9,8%	11.348	92,4%	10.386	92,9%	9,3%
JK Iguatemi	31.676	28.470	11,3%	25.385	80,1%	23.857	83,8%	6,4%
Platinum Outlet	2.996	1.910	56,8%	2.612	87,2%	1.347	70,5%	94,0%
Iguatemi Ribeirão	7.717	7.348	5,0%	5.210	67,5%	6.627	90,2%	-21,4%
Iguatemi Rio Preto	10.209	-	-	7.611	74,5%	-	-	-
Total	290.885	250.603	16,1%	259.177	89,1%	226.170	90,3%	14,6%

Shopping Center	Receita Bruta			NOI				
	2014	2013	Var	2014	NOI%	2013	NOI%	Var
Iguatemi São Paulo	188.881	172.002	9,8%	175.630	93,0%	157.565	91,6%	11,5%
Market Place	50.602	46.116	9,7%	46.235	91,4%	41.861	90,8%	10,4%
Torre Market Place	29.577	28.523	3,7%	28.858	97,6%	27.535	96,5%	4,8%
Iguatemi Campinas	95.722	88.940	7,6%	85.310	89,1%	78.800	88,6%	8,3%
Iguatemi São Carlos	10.132	8.352	21,3%	7.555	74,6%	6.430	77,0%	17,5%
Praia de Belas	55.142	43.952	25,5%	45.250	82,1%	36.153	82,3%	25,2%
Galleria	30.695	28.115	9,2%	26.875	87,6%	22.660	80,6%	18,6%
Iguatemi Porto Alegre	82.013	79.771	2,8%	78.669	95,9%	75.637	94,8%	4,0%
Iguatemi Florianópolis	32.747	29.829	9,8%	30.617	93,5%	27.616	92,6%	10,9%
Iguatemi Caxias	25.656	23.473	9,3%	23.708	92,4%	21.226	90,4%	11,7%
Iguatemi Esplanada ¹	80.536	47.998	67,8%	69.798	86,7%	43.314	90,2%	61,1%
Iguatemi Brasília	51.934	48.954	6,1%	46.233	89,0%	41.978	85,7%	10,1%
Iguatemi Alphaville	39.704	36.612	8,4%	33.414	84,2%	31.977	87,3%	4,5%
JK Iguatemi	106.076	97.766	8,5%	86.958	82,0%	76.585	78,3%	13,5%
Platinum Outlet	9.327	1.910	388,2%	5.959	63,9%	1.347	70,5%	342,5%
Iguatemi Ribeirão	24.988	7.348	240,1%	19.795	79,2%	6.627	90,2%	198,7%
Iguatemi Rio Preto	20.976	-	-	15.036	71,7%	-	-	-
Total	934.708	789.662	18,4%	825.900	88,4%	697.311	88,3%	18,4%

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



Apesar dos efeitos negativos (i) rolezinhos, (ii) do cenário macroeconômico, (iii) da Copa do Mundo, (iv) das Eleições, e (v) das interferências em função das expansões em andamento (Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre), nossos Shoppings tiveram um ótimo desempenho. O NOI atingiu R\$ 259,2 milhões no 4T14 e R\$ 825,9 milhões no acumulado de 2014 (um crescimento de 14,6%% no trimestre e 18,4% se comparado ao ano de 2013).

Destacamos os seguintes pontos para fundamentar o crescimento do NOI do 4T14: (i) aumento das receitas de aluguel em função do reajuste automático de aluguéis e pelos leasing spreads de renovações e nas novas operações, (ii) reajustes das tarifas de estacionamento, (iii) novas operações (Platinum Outlet, Iguatemi Rio Preto e Iguatemi Esplanada – parte agora do “Complexo Iguatemi Esplanada”, composto pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping), e (iv) expansão dos Shoppings Praia de Belas e Iguatemi São Carlos.

- **Iguatemi São Paulo:** Crescimento de 7,1% na receita bruta e de 13,1% no NOI do 4T14 versus o mesmo período do ano anterior. O NOI cresceu mais que a receita bruta principalmente em função de uma maior receita de revenda de pontos comerciais, contabilizada na linha de outras receitas operacionais e que não afeta a linha de receita bruta.
- **Market Place:** Crescimento de 10,8% na receita bruta e de 15,6% no NOI do 4T14. O forte crescimento da receita bruta é representado principalmente pelo aumento do fluxo de estacionamento e *leasing spreads*.
- **Torres do Market Place:** A receita bruta ficou 10,1% abaixo do trimestre do ano anterior e 3,5% abaixo no acumulado do ano, em virtude da rescisão de três contratos de locação das Torres (os andares já estão sendo negociados para locação).
- **Iguatemi Campinas:** Crescimento de 7,7% na receita bruta e de 8,5% no NOI do 4T14, apesar dos efeitos não recorrentes devido às interferências necessárias para realizar a expansão (diminuição das vagas de estacionamento). O crescimento se deu pelo aumento do aluguel mínimo e locações temporárias no trimestre.
- **Iguatemi São Carlos:** Crescimento de 33,3% na receita bruta e crescimento de 20,3% no NOI do 4T14, em função da recente inauguração da expansão.
- **Praia de Belas:** Crescimento de 19,0% na receita bruta e de 21,0% no NOI do 4T14, explicado principalmente pela inauguração da expansão em nov/2013.
- **Galleria:** Crescimento de 19,2% na receita bruta e de 16,5% no NOI do 4T14. O crescimento se deve principalmente pelo aumento no fluxo de veículos e pelos novos contratos de locações temporárias.
- **Iguatemi Porto Alegre:** A receita bruta teve aumento de 5,7% e o NOI de 5,2%, apesar dos efeitos não recorrentes devido às interferências necessárias para realizar a expansão (diminuição das vagas de estacionamento e ABL). O crescimento se deu principalmente pelo aumento do aluguel mínimo.
- **Iguatemi Florianópolis:** Crescimento de 13,6% na receita bruta e de 13,8% no NOI do 4T14, principalmente em função de um aumento na receita de estacionamento (reajuste) e leasing spreads das renovatórias.
- **Complexo Iguatemi Esplanada:** Crescimento de 45,8% na receita bruta e de 25,7% no NOI do 4T14, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Esplanada, que foi integrado ao Esplanada Shopping, criando o complexo Iguatemi Esplanada.
- **JK Iguatemi:** Crescimento de 11,3% na receita bruta e de 6,4% no NOI do 4T14. Principalmente em função de um aumento no fluxo de veículos no shopping em função do natal e locações temporárias. O crescimento do NOI é menor que o da Receita Bruta, pois há um maior custo com locação de vagas de garagem do Santander no final de semana.



- **Platinum Outlet:** Crescimento de 94% no 4T14 no NOI, após um ano de adaptação do Premium Outlet conseguimos ajustar o mix de maneira ideal de forma a conseguir extrair o resultado que tínhamos esperado.
- **Iguatemi Ribeirão Preto:** Crescimento de 5% de Receita Bruta, um decréscimo do NOI em 21,4%, em função de maiores descontos aplicados aos lojistas satélites. Contudo, no último semestre trouxemos lojistas inéditos na região que vem trazendo um fluxo maior ao shopping, o que refletiu, nos últimos meses do ano, em um aumento de 60% das vendas comparado com o mesmo período do ano anterior.

VENDAS E ALUGUÉIS

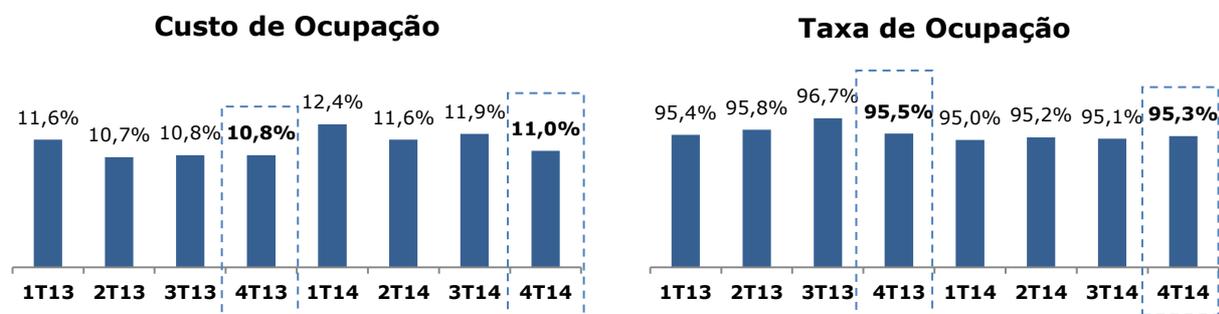
As vendas totais do 4T14 atingiram R\$ 3,3 bilhões, representando um acréscimo de 12,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas totais alcançaram R\$ 10,5 bilhões, um crescimento de 15,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

As vendas mesma área (SAS) cresceram 8,2%, e as vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 8,1% no trimestre. Mais uma vez, observamos que as vendas mesmas áreas cresceram acima das vendas mesmas lojas, consequência do contínuo aprimoramento do *mix* dos nossos shoppings em operação. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas foram os Shoppings Iguatemi São Paulo, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Brasília e o Iguatemi Ribeirão Preto.

No 4T14, os aluguéis mesma área cresceram 8,9% em relação ao mesmo período de 2013, mais do que os aluguéis mesmas lojas, que cresceram 8,7%. O crescimento dos aluguéis reflete, além da inflação, os *leasing spreads* negociados nos contratos de locação.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação dos lojistas foi de 11,0% no 4T14, 0,2 pontos percentuais acima do custo de ocupação observado no mesmo período de 2013, principalmente em função das expansões e greenfields inaugurados recentemente.



A taxa de ocupação atingiu 95,3% se mantendo praticamente estável versus o 4T13. Faz parte da estratégia da companhia reservar vagas em alguns de nossos shoppings, exclusivamente para acomodar operações diferenciadas que trazem novidades e modernizam o *mix* dos nossos empreendimentos, mantendo-os constantemente atualizados.

**INADIMPLÊNCIA**

A inadimplência do 4T14 foi de 1,8%, que representa 0,4 pontos percentuais acima da inadimplência observada no mesmo trimestre de 2013. No acumulado do ano, a inadimplência ficou 0,3 p.p acima se comparado a 2013.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 50,0% detida pela Iguatemi no Shopping JK Iguatemi até 31 de março de 2014 e de 64% a partir de 1º de abril de 2014.

DRE Consolidada Gerencial (R\$ mil)	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita Bruta	187.149	156.248	19,8%	657.064	519.707	26,4%
Impostos e descontos	-20.566	-16.166	27,2%	-67.460	-55.957	20,6%
Receita Líquida	166.583	140.082	18,9%	589.604	463.750	27,1%
Custos e Despesas	-46.993	-57.465	-18,2%	-180.965	-173.829	4,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	23.593	34.204	-31,0%	45.694	57.868	-21,0%
EBITDA	143.183	116.821	22,6%	454.333	347.789	30,6%
Margem EBITDA	86,0%	83,4%	2,6 p.p	77,1%	75,0%	2,1 p.p
Depreciação e amortização	-23.857	-16.879	41,3%	-87.435	-54.088	61,7%
EBIT	119.327	99.942	19,4%	366.898	293.701	24,9%
Margem EBIT	71,6%	71,3%	0,3 p.p	62,2%	63,3%	-1,1 p.p
Receitas (Despesas) financeiras	-39.653	-31.188	27,1%	-112.911	-62.906	79,5%
IR e CSLL	-14.315	-12.314	16,2%	-23.278	-46.510	-50,0%
Lucro Líquido	65.359	56.440	15,8%	230.709	184.285	25,2%
Margem líquida	39,2%	40,3%	-1,1 p.p	39,1%	39,7%	-0,6 p.p
FFO	89.215	73.319	21,7%	318.144	238.373	33,5%
Margem FFO	53,6%	52,3%	1,3 p.p	54,0%	51,4%	2,6 p.p

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2014 foi de R\$ 187,1 milhões, com crescimento de 19,8% em relação ao mesmo período de 2013.

Informações Gerenciais	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita Bruta						
Aluguel	121.776	103.869	17,2%	436.860	351.506	24,3%
Taxa de Administração	10.669	8.492	25,6%	37.149	28.329	31,1%
Estacionamento	30.662	24.498	25,2%	108.811	84.036	29,5%
Outros	24.041	19.389	24,0%	74.244	55.836	33,0%
Total	187.149	156.248	19,8%	657.064	519.707	26,4%



A receita de aluguel no 4T14, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias, teve crescimento de 17,2% em relação ao 4T13 e representou 65% da receita bruta total.

Informações Gerenciais	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receita de Aluguel						
Aluguel Mínimo	97.567	83.552	16,8%	365.996	293.373	24,8%
Aluguel Percentual	9.431	8.917	5,8%	29.414	25.359	16,0%
Locações Temporárias	14.778	11.400	29,6%	41.451	32.774	26,5%
Total	121.776	103.869	17,2%	436.860	351.506	24,3%

O crescimento de 17,2% da receita de aluguel em relação ao 4T13 é explicado principalmente (i) pelo crescimento orgânico dos shoppings existentes, com destaque para Iguatemi Florianópolis, Iguatemi São Paulo e Market Place, (ii) pela maturação dos empreendimentos e expansões inaugurados recentemente, em especial os Shoppings Iguatemi Esplanada e Platinum Outlet que vem crescendo 56,8% e 45,8% respectivamente suas receitas, (iii) pela aquisição de participação no JK Iguatemi, (iv) pela abertura do shopping Iguatemi Rio Preto e (v) pela expansão do Shopping Iguatemi São Carlos. Adicionalmente a estas explicações, os componentes do aluguel cresceram em função de:

- Aluguel mínimo: Aumento de 16,8% no 4T14, em função dos reajuste automático dos contratos de aluguel e das negociações com *leasing spreads* acima da inflação, nas renovações e nos novos contratos de locação.
- Aluguel percentual (*overage*): Aumento de 5,8% no 4T14, crescimento mais baixo que o do aluguel mínimo em função de *leasing spreads* elevados que efetivamente transferiram parte das receitas de aluguel percentual para aluguel mínimo, principalmente em shoppings representativos como o Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas.
- Locações temporárias: Aumento de 29,6%, principalmente devido à inauguração do Iguatemi São Jose do Rio Preto e dos grandes pacotes negociados com: (i) Santander, que ofereceu pontos/milhas em dobro para clientes que realizassem compras com cartão de crédito em qualquer shopping da rede Iguatemi e (ii) Citibank, que teve a marca divulgada por meio de mega banners e mídia digital.

A receita de estacionamento cresceu 25,2% em relação ao quarto trimestre de 2013, (i) pelo aumento do fluxo de veículos, (Iguatemi JK, Iguatemi Esplanada, Galleria e Iguatemi Alphaville), (ii) pelo aumento do ticket médio, e (iii) pelo início da cobrança de estacionamento do Shopping Iguatemi São Carlos;

A taxa de administração teve um crescimento de 25,6% em relação ao quarto trimestre de 2013, em função (i) do aumento do NOI dos Shoppings em operação; (ii) de iniciarmos a administração no Pátio Higienópolis (Nov/13); (iii) da inauguração do Shopping Iguatemi Rio Preto; e (iv) da inauguração da expansão do Iguatemi São Carlos.

O crescimento de 24,0% das Outras Receitas, em relação ao 4T13, deve-se principalmente pela co-participações das inaugurações de 2014.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 4T14 as deduções e impostos somaram R\$ 20,6 milhões, 27,2% acima do 4T13.

**RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida no quarto trimestre de 2014 foi de R\$ 166,6 milhões, crescimento de 18,9% sobre o 4T13, principalmente em função (i) do crescimento orgânico dos shoppings inaugurados antes de 2010; (ii) da maturação dos shoppings inaugurados a partir de 2010; e (iii) da inauguração das expansões e dos novos shoppings.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Informação Gerencial (R\$ mil)	Custo 4T14	Despesa 4T14	Total 4T14	Custo 4T13	Despesa 4T13	Total 4T13	%
Pessoal	8.440	7.633	16.073	8.911	8.064	16.974	-5,3%
Remuneração baseada em ações	0	1.251	1.251	0	2.140	2.140	-41,5%
Serviços de terceiros	5.354	2.542	7.896	2.993	11.200	14.193	-44,4%
Estacionamento	9.945	0	9.945	7.489	0	7.489	32,8%
Fundo de promoção	2.357	0	2.357	2.687	0	2.687	-12,3%
Outros	5.799	3.672	9.471	6.151	7.832	13.983	-32,3%
Sub Total	31.894	15.098	46.993	28.230	29.235	57.465	-18,2%
Depreciação e Amortização	19.348	4.509	23.857	13.446	3.433	16.879	41,3%
Total	51.242	19.607	70.849	41.676	32.668	74.344	-4,7%

Informação Gerencial (R\$ mil)	Custo 2014	Despesa 2014	Total 2014	Custo 2013	Despesa 2013	Total 2013	%
Pessoal	29.394	31.036	60.430	28.209	28.993	57.202	5,6%
Remuneração baseada em ações	0	5.003	5.003	0	8.559	8.559	-41,5%
Serviços de terceiros	13.591	14.017	27.608	9.494	23.818	33.311	-17,1%
Estacionamento	35.581	0	35.581	25.600	0	25.600	39,0%
Fundo de promoção	8.537	0	8.537	7.954	0	7.954	7,3%
Outros	27.258	16.547	43.806	19.783	21.419	41.202	6,3%
Sub Total	114.362	66.603	180.965	91.040	82.789	173.829	4,1%
Depreciação e Amortização	69.106	18.328	87.435	41.262	12.826	54.088	61,7%
Total	183.469	84.931	268.400	132.302	95.615	227.917	17,8%

No 4T14, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 47 milhões, 18,2% abaixo do mesmo período de 2013 (4,7% abaixo, se considerarmos a depreciação e amortização).



A variação do total de custos e despesas no 4T14 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal diminuiu 5,3% no 4T14 em comparação ao 4T13, em função de readequação de provisão
- A remuneração baseada em ações caiu 41,5% no 4T14 em relação ao 4T13, devido à amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 44,4%, principalmente pela diminuição dos gastos pré-operacionais das inaugurações e expansões
- O custo de estacionamento aumentou 32,8% por consequência das inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Iguatemi Rio Preto, Platinum Outlet e pela expansão da Praia de Belas) e do aumento da participação no Shopping JK Iguatemi e Galleria
- A linha de outros teve diminuição de 32,3% principalmente pela diminuição das despesas pré-operacionais
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 41,3% principalmente em função de: (i) aumento de participação no Galleria e no JK Iguatemi; (ii) inauguração do Iguatemi Rio Preto e (iii) inauguração das expansões do Praia de Belas e do Iguatemi São Carlos

As despesas pré-operacionais atingiram R\$ 7,8 milhões em 2014, uma redução de 60,6% comparado ao mesmo período do ano anterior, que totalizou R\$ 19,8 milhões. Esta diminuição se deu em função de um menor número de inaugurações de shoppings e expansões.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T14 foi de R\$ 39,7 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 31,2 milhões negativo no mesmo período de 2013, representando um aumento de 27,1% em relação ao 4T13. No ano, tivemos um crescimento do resultado financeiro em 79,5% em comparação a 2013.

A receita financeira diminuiu 37,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactadas pela diminuição da posição de caixa da companhia. As despesas financeiras diminuiram 5,4% em relação ao mesmo período do ano anterior em função das despesas financeiras em 4T13 serem impactadas por juros e multas pela adesão do REFIS, no valor de R\$ 17,9 milhões.

Resultado Financeiro Líquido	4T14	4T13	%	2014	2013	%
Receitas Financeiras	20.126	32.030	-37,2%	108.868	113.161	-3,8%
Despesas Financeiras	-59.779	-63.218	-5,4%	-221.779	-176.067	26,0%
Resultado Financeiro Líquido	-39.653	-31.188	27,1%	-112.911	-62.906	79,5%

**OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R\$ 23,6 milhões no quarto trimestre de 2014, 31,0% abaixo do mesmo período de 2013. Os principais componentes desta linha de receita são as revendas de pontos comerciais e os VGVs do período: (i) duas vendas de terreno para a construção de dois Hotéis Hyatt Place (Rio Preto e Esplanada) e (ii) 3 torres residenciais no Shopping Esplanada.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T14, a Companhia compensou créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS em aberto. Os demais 30% foram quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014. Com isso a Companhia quitou integralmente todas suas dívidas com o REFIS, com um benefício em seu caixa de R\$ 24 milhões.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre de 2014 foi de R\$ 65,4 milhões, 15,8% acima do apresentado no mesmo período de 2013. A margem líquida foi de 39,2%. No 4T14, o FFO atingiu R\$ 89,2 milhões com margem de 53,6% e crescimento de 21,7% comparado ao mesmo período do ano anterior.

EBITDA

Terminamos o ano com o atingimento dos guidance de longo prazo e do ano de 2014. O EBITDA atingiu R\$ 454 milhões no acumulado do ano, representando um crescimento de 30,6% comparado a 2013. No quarto trimestre de 2014, o EBITDA foi de R\$ 143,2 milhões, 22,6% acima do mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA atingiu 86,0%.

EBITDA (R\$ mil)	4T14	4T13	Var.
Receita líquida	166.583	140.082	18,9%
Lucro Líquido	65.359	56.440	15,8%
(+) IR / CS	14.315	12.314	16,2%
(+) Depreciação e Amortização	23.857	16.879	41,3%
(+) Despesas financeiras	59.779	63.218	-5,4%
(-) Receitas financeiras	-20.126	-32.030	-37,2%
EBITDA	143.183	116.821	22,6%
Margem EBITDA	86,0%	83,4%	2,6 p.p



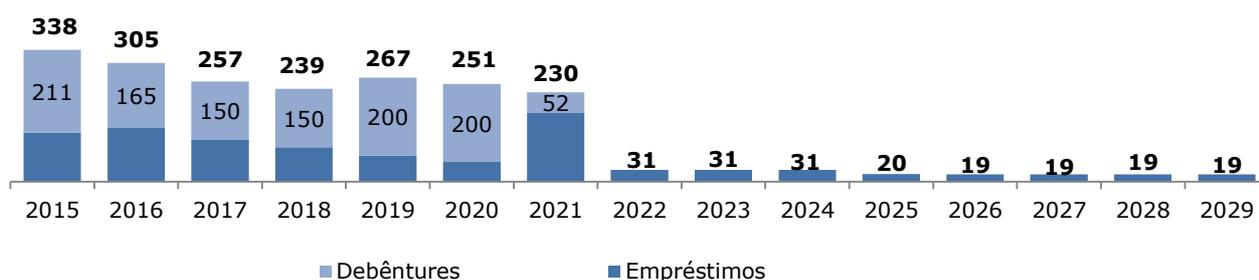
EBITDA (R\$ mil)	2014	2013	Var.
Receita líquida	589.604	463.750	27,1%
Lucro Líquido	230.709	184.285	25,2%
(+) IR / CS	23.278	46.510	-50,0%
(+) Depreciação e Amortização	87.435	54.088	61,7%
(+) Despesas financeiras	221.779	176.067	26,0%
(-) Receitas financeiras	-108.868	-113.161	-3,8%
EBITDA	454.333	347.789	30,6%
Margem EBITDA	77,1%	75,0%	2,1 p.p

ENDIVIDAMENTO

No 4T14, a Iguatemi teve uma pequena diminuição na alavancagem, calculada pelo covenant de dívida líquida / EBITDA, que caiu 0,1 p.p. atingindo 3,1x. O prazo médio da dívida foi de 4,0 anos e o custo médio foi de 97,5% do CDI.

A posição de caixa no final do quarto trimestre era de R\$ 656,6 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 1.419,8 milhões.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2014	%	30/09/2014	%
TJLP	361.206	17,40%	381.498	18,51%
TR	292.747	14,10%	295.691	14,34%
CDI	1.330.355	64,07%	1.300.268	63,08%
Outros	92.058	4,43%	83.903	4,07%
Curto prazo	337.240	16,24%	295.416	14,33%
Longo prazo	1.739.126	83,76%	1.765.944	85,67%
Dívida total	2.076.366		2.061.360	
Disponibilidades	656.606		682.414	
Caixa (dívida) líquido(a)	-1.419.760		-1.379.216	
Dívida Líquida / EBITDA	3,1x		3,2x	

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

**FLUXO DE CAIXA**

O caixa da Iguatemi diminuiu em R\$ 25,8 milhões em comparação ao trimestre anterior, finalizando o 4T14 com um saldo final de R\$ 656,6 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 125,5 milhões
- Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos de R\$ 116,6 milhões negativos, aplicados nos projetos de expansão da Companhia
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 34,7 milhões negativos devido à amortização de financiamento

Fluxo de Caixa Gerencial Ajustado (4T 2014)

¹ Caixa Operacional ajustado em -R\$ 17,8 milhões referentes ao pagamento de juros;

² Caixa de Investimentos ajustado em -R\$ 19,0 milhões gerencialmente classificados como "Aplicações Financeiras"

³ Caixa de financiamento ajustado conforme nota 1.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2014, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2014, esse valor foi de R\$ 7,6 bilhões (participação IGTA), 11,0% acima do valor de 2013, devido às novas inaugurações e aquisições.

R\$ milhões	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
	Total	Total	Total	Total	Total	Shoppings em Operação	Greenfields / Expansões	Total
Valor 100% shopping	5.849	7.340	8.678	10.531	11.401	12.468	111	12.579
Participação Iguatemi	3.288	4.181	5.258	6.118	6.862	7.565	54	7.618
ABL total (mil m ²)	628	672	704	704	768			773
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	434	470			484
Quantidade de Ações	79.255	79.255	79.255	158.510	176.612			176.612
Preço da Ação	32,44	40,32	34,32	25,5	22,32			R\$ 24,60
NAV por Ação ¹	41,5	52,8	66,3	34,6	39,1			39,1

¹ Data base: 31/12/2014

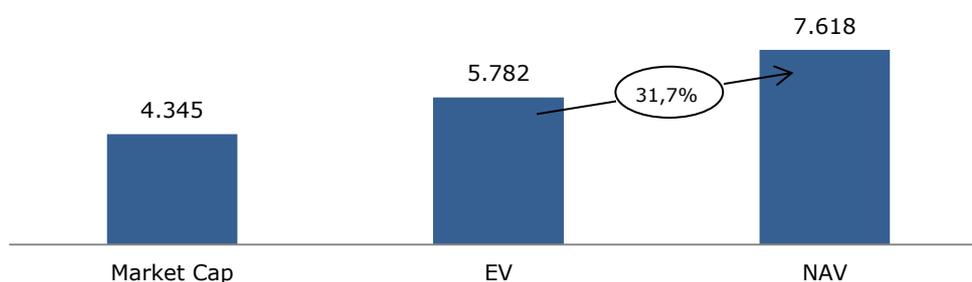


O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos 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 8,4% a 10,8% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: de 2,0% - 3,0% a.a.

	2013	2014
NOI Shoppings em Operação (R\$ milhões)	697,3	825,9
NAV Shoppings em Operação (R\$ milhões)	10.653	12.579
Cap Rate Implícito	6,6%	6,6%
Múltiplo implícito de NOI	15,2x	15,2x



¹ Data base do Market cap: 31/12/2014

INVESTIMENTOS¹ PARA GREENFIELDS EM DESENVOLVIMENTO

Shopping Center	Realizado até 4T11	Realizado até 4T12	Realizado até 4T 2013	1T - 3T 2014	4T 2014	Após 2014	Total Greenfields
S. J. Rio Preto	0,0	11,3	175,7	102,7	1,3	0,8	291,8
I Fashion Outlet Nova Lima	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	94,9	96,5
I Fashion Outlet Santa Catarina	0,0	0,0	0,0	0,5	1,8	85,0	87,3
Total	0,0	11,3	175,7	104,8	3,1	180,7	475,6

¹ Capex referente à participação da Iguatemi e líquido de luvas.



No quarto trimestre de 2014 foram investidos¹ R\$ 3,1 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi e no acumulado do ano investimos R\$ 107,9 milhões. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 180,7 milhões após 2014 (além dos investimentos planejados nas expansões e na manutenção dos shoppings existentes).

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS E EXPANSÕES

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Greenfields		Expansões			
	I Fashion Outlet Santa Catarina	I Fashion Outlet Nova Lima	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre	Torre Iguatemi Porto Alegre
Abertura Prevista	Abr/16	Out/16	Abr-Set/15	Abr/15	Set/15	Set/15
ABL Total (m ²)	30.000	30.300	1.188	19.979	20.376	10.692
CAPEX (R\$ mm) ²	147,1	140,7	N/A	N/A	N/A	N/A
% Iguatemi	54%	54%	57,80%	70%	36%	36%
% Comercializado	N/A	N/A	75%	90%	74%	N/A
% Construído	N/A	N/A	52%	84%	42%	N/A
NOI 1º ano (R\$ M)	19,4	17,5	N/A	N/A	N/A	N/A
NOI / m ² / mês	53,9	48,1	N/A	N/A	N/A	N/A
TIR ¹	16,20%	16,20%	N/A	N/A	N/A	N/A

¹ Real e desalavancada.

² Valor de investimento líquido de luvas

**LANDBANK**

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar crescendo de maneira robusta, como pode ser visto pelo tamanho do nosso landbank. Este **landbank de 1,0 milhão de metros quadrados** (242 mil metros quadrados de ABL e 774 mil metros quadrados de área privativa / imobiliária) é importante, ao demonstrar o potencial de crescimento futuro que pode ser capturado pela Iguatemi (adicional às novas oportunidades de greenfields e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m²)	Imobiliário (AP m²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,0%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ²	-	501.000	50,0%
Iguatemi Campinas - Boulevard	-	19.638	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	-	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ¹	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	42.000	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,8%
Galleria	28.200	28.400	100,0%
Market Place	600	-	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
Platinum Outlet	12.000	6.500	41,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Iguatemi Rio Preto - Terreno anexo ³	-	23.000	88,0%
Subtotal Shoppings em Operação	185.900	731.560	70,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina ¹	15.034	8.000	54,0%
I Fashion Outlet Nova Lima ¹	15.000	8.000	54,0%
Jundiaí ¹	50.000	20.000	85,0%
Subtotal de Shoppings em Desenvolvimento	80.034	36.000	52,0%
Total	265.934	767.560	58,8%

¹ Terrenos permutados² Opção de permuta + preferência³ Opção de permuta

Nota: Este landbank é indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.



STATUS DOS PROJETOS EM ANDAMENTO

IGUATEMI CAMPINAS (EXPANSÃO)



ABR/2014



DEZ/2014

IGUATEMI PORTO ALEGRE (EXPANSÃO)



ABR/2014



DEZ/2014

IGUATEMI SÃO PAULO (EXPANSÃO)



PROJETO



DEZ/2014



INAUGURAÇÕES

IGUATEMI RIO PRETO (ABR/2014)



EXPANSÃO SÃO CARLOS (JUN/2014)





AQUISIÇÕES

JK IGUATEMI (ABR/2014)

Concluimos em abril de 2014 a compra, referente ao compromisso assinado em fev/2014 para adquirir os 50,0% do JK Iguatemi pertencentes à WTorre. Como parte deste acordo, a Iguatemi adquiriu 14,0% totalizando 64% do Shopping JK Iguatemi e a TIAA-CREF, Fundo de Pensão norte americano com mais de USD 560 bilhões de AUM (Assets under Management) e investimentos de longo prazo ao redor do mundo, comprou os 36,0% restantes. O valor total pago pela participação da WTorre foi de R\$ 636,0 milhões.



**ESTRATÉGIA E GUIDANCE**

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

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

	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance
Crescimento de Receita Líquida¹	9% - 12%	14.5%	15% - 17%	21.2%	25% - 30%	25,0%	25% - 30%	24.6% ⁽¹⁾	15%-20%	13,0%	N/A	27,1%	12-15%
Margem EBITDA²	~70%	69.7%	70% - 72%	70.1%	70% - 72%	71.3%	~70%	72.5% ⁽²⁾	70 - 72%	75%	72%- 75%	77%	76-79%
EBITDA (R\$ MM)	N/A	151,4	N/A	202,6	N/A	235,0	N/A	297,6	N/A	347,8	450 - 500	454	N/A
Dividendos (R\$ / Ação)	N/A	0,32	N/A	0,37	N/A	0,38	N/A	0,40	N/A	0,32	0,32	0,34	N/A
Permutas de VGV R\$ (MM)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	20-30	27,4	20-30	30,1	20-30	22,5	N/A

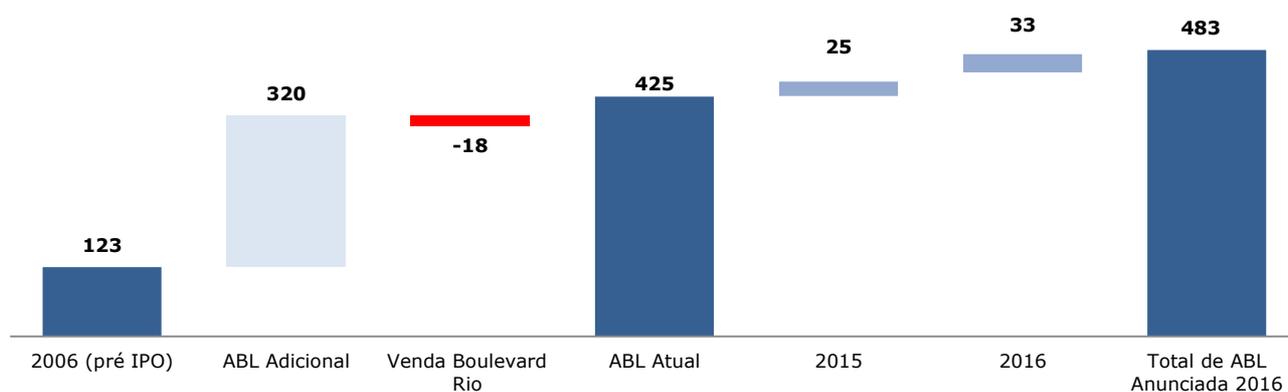
¹ A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido.

Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.

² 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.

³ A Iguatemi atingiu o EBITDA implícito indicado pelos guidances de crescimento de receita líquida e de margem EBITDA (guidance implícito de R\$ 330-355 M versus EBITDA real de R\$ 347,8 M)

Crescimento da ABL da empresa: Desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 425 mil m² de ABL própria. Com os dois projetos *greenfields* anunciados e as quatro expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 483 mil m² de ABL própria em 2016.

**ABL Próprio ('000 m²)****MERCADO DE CAPITAIS**

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3 e é uma das empresas do IBx-100. Nossos principais acionistas, bem como o *free float* da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	90.801.522	51,4%
La Fonte Telecom	1.441.248	0,8%
Petros	18.021.602	10,2%
Tesouraria	236.500	0,1%
Outros	66.110.706	37,4%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi fechou o quarto trimestre de 2014 cotada a R\$ 24,60.

Atualmente, 17 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg em 31/12/2014.

IGTA 4T14¹

Preço Final	R\$ 24,60
Maior Preço	R\$ 26,90
Menor Preço	R\$ 22,30
Desvalorização no 4T14	-0,85%
Valorização no ano	10,31%
Número de Ações	176.611.578
Market Cap (R\$ milhões)	R\$ 4.344.654.659
Média diária de Liquidez	10.374.717



¹ Fonte: Economática, data base: 31/12/2014



RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. 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 2014, a Iguatemi possuía 321 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (Atualmente 9 Shoppings estão no Mercado livre)
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, ...)
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, ...)

Ações para economia de água e para aumento da autosuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, ...)



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

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

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

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

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

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

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 16 shopping centers¹, 1 Premium Outlet e 3 torres comerciais que totalizam 660,5 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria¹ correspondente a 425,3 mil m².

A Companhia participa da administração de 15 dos seus shoppings centers, do seu Premium Outlet das suas torres comerciais, além de administrar o Pátio Higienópolis na cidade de São Paulo. Adicionalmente, a Iguatemi possui 2 shoppings greenfields, 3 expansões e 1 torre comercial em desenvolvimento. As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3.

CONTATO RI:

Cristina Betts

Vice Presidente Financeira e
Diretora de RI

Gunther Schrappe

Diretor de Planejamento
Estratégico e RI

Bruno Carobrez

Coordenador de RI

Elisa Manzato

Analista de RI

Jessica Tedesco

Analista de RI

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



¹ Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

**APÊNDICES****1. CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS**

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Iguatemi em todos os shoppings centers, inclusive consolidando a participação de 50,0% detida pela Iguatemi no JK Iguatemi até 31 de março de 2014 e de 64% a partir de 1º de abril de 2014. O apêndice mostra as análises para conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial**

DRE Gerencial	4T14	4T13	%
Receita Bruta	187.149	156.248	19,8%
Deduções, impostos e contribuições	-20.566	-16.166	27,2%
Receita Líquida	166.583	140.082	18,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.243	-41.676	23,0%
Resultado Bruto	115.340	98.406	17,2%
Despesas/Receitas Operacionais	3.986	1.536	159,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-19.607	-32.668	-40,0%
Outras Receitas Operacionais	26.607	31.888	-16,6%
Outras Despesas Operacionais	-3.014	2.316	-230,1%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	119.326	99.942	19,4%
Resultado Financeiro	-39.653	-31.188	27,1%
Receitas Financeiras	20.126	32.030	-37,2%
Despesas Financeiras	-59.779	-63.218	-5,4%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.673	68.754	15,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.315	-12.314	16,2%
Corrente	-17.354	-16.220	7,0%
Diferido	3.039	3.906	-22,2%
Lucro/Prejuízo do Período	65.358	56.440	15,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	64.829	56.546	14,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	531	-106	-600,9%



DRE Gerencial	2014	2013	%
Receita Bruta	657.064	519.707	26,4%
Deduções, impostos e contribuições	-67.460	-55.957	20,6%
Receita Líquida	589.604	463.750	27,1%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-183.469	-132.302	38,7%
Resultado Bruto	406.135	331.448	22,5%
Despesas/Receitas Operacionais	-39.237	-37.747	3,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-84.931	-95.615	-11,2%
Outras Receitas Operacionais	57.504	61.206	-6,0%
Outras Despesas Operacionais	-11.810	-3.338	253,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	366.898	293.701	24,9%
Resultado Financeiro	-112.911	-62.906	79,5%
Receitas Financeiras	108.868	113.161	-3,8%
Despesas Financeiras	-221.779	-176.067	26,0%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	253.987	230.795	10,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.278	-46.510	-50,0%
Corrente	-44.495	-43.292	2,8%
Diferido	21.217	-3.218	-759,3%
Lucro/Prejuízo do Período	230.709	184.285	25,2%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	229.246	184.632	24,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.463	-347	-521,6%

**1.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil**

DRE Consolidado Contábil	4T14	4T13	%
Receita Bruta	186.892	143.082	30,6%
Deduções, impostos e contribuições	-20.546	-15.118	35,9%
Receita Líquida	166.346	127.962	30,0%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.224	-38.223	34,0%
Resultado Bruto	115.122	89.739	28,3%
Despesas/Receitas Operacionais	4.179	8.642	-51,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-19.745	-32.401	-39,1%
Outras Receitas Operacionais	26.607	32.264	-17,5%
Outras Despesas Operacionais	-2.870	2.317	-223,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	187	6.462	-97,1%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	119.301	98.381	21,3%
Resultado Financeiro	-39.654	-31.399	26,3%
Receitas Financeiras	20.126	31.779	-36,7%
Despesas Financeiras	-59.780	-63.178	-5,4%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.647	66.982	18,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.289	-10.543	35,5%
Corrente	-17.328	-14.655	18,2%
Diferido	3.039	4.112	-26,1%
Lucro/Prejuízo do Período	65.358	56.439	15,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	64.829	56.546	14,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	531	-106	-600,9%



DRE Consolidado Contábil	2014	2013	%
Receita Bruta	643.827	469.818	37,0%
Deduções, impostos e contribuições	-66.661	-50.948	30,8%
Receita Líquida	577.166	418.869	37,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-179.951	-118.613	51,7%
Resultado Bruto	397.215	300.256	32,3%
Despesas/Receitas Operacionais	-31.644	-11.288	180,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-84.765	-93.397	-9,2%
Outras Receitas Operacionais	57.461	61.124	-6,0%
Outras Despesas Operacionais	-11.666	-3.337	249,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	7.326	24.322	-69,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	365.571	288.968	26,5%
Resultado Financeiro	-113.072	-64.012	76,6%
Receitas Financeiras	108.643	111.864	-2,9%
Despesas Financeiras	-221.715	-175.876	26,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	252.499	224.956	12,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21.790	-40.671	-46,4%
Corrente	-43.007	-37.799	13,8%
Diferido	21.217	-2.872	-838,8%
Lucro/Prejuízo do Período	230.709	184.285	25,2%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	229.246	184.632	24,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.463	-347	-521,6%

**1.3. Balanço Patrimonial Consolidado Gerencial**

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2014	30/09/2014	Variação
Ativo Circulante	900.383	964.845	-6,7%
Disponibilidades	656.606	682.414	-3,8%
Contas a Receber	186.650	203.225	-8,2%
Tributos a Recuperar	27.951	41.745	-33,0%
Despesas Antecipadas	6.431	4.255	51,1%
Outros Ativos Circulantes	22.745	33.206	-31,5%
Ativo Não Circulante	4.010.961	3.884.844	3,2%
Ativo Realizável a Longo Prazo	224.629	196.164	14,5%
Contas a Receber	71.575	31.331	128,4%
Tributos Diferidos	40.214	43.849	-8,3%
Créditos com Partes Relacionadas	104.443	75.414	38,5%
Outros Ativos Não Circulantes	8.397	45.570	-81,6%
Investimentos	3.661.318	3.563.716	2,7%
Participações Societárias	11.225	11.263	-0,3%
Propriedades para Investimento	3.650.093	3.552.453	2,7%
Imobilizado	19.970	20.281	-1,5%
Intangível	105.044	104.683	0,3%
Ativo Total	4.911.344	4.849.689	1,3%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2014	30/09/2014	Variação
Passivo Circulante	511.382	408.974	25,0%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.883	18.371	13,7%
Fornecedores	40.654	37.714	7,8%
Obrigações Fiscais	23.171	28.634	-19,1%
Empréstimos e Financiamentos	125.751	116.290	8,1%
Debêntures	211.489	179.126	18,1%
Outras Obrigações	89.434	28.839	210,1%
Passivo Não Circulante	1.906.157	1.959.849	-2,7%
Empréstimos e Financiamentos	822.066	850.337	-3,3%
Debêntures	917.060	915.607	0,2%
Passivos com Partes Relacionadas	367	367	0,0%
Outros	4.326	26.925	-83,9%
Tributos Diferidos	70.845	67.821	4,5%
Provisões	14.419	13.291	8,5%
Lucros e Receitas a Apropriar	77.074	85.501	-9,9%
Patrimônio Líquido	2.493.805	2.480.866	0,5%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	473.382	470.907	0,5%
Reservas de Lucros	782.493	607.693	28,8%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	164.418	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	6.617	6.535	1,3%
Passivo Total	4.911.344	4.849.689	1,3%

**1.4. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil**

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2014	30/09/2014	Variação
Ativo Circulante	900.267	964.488	-6,7%
Disponibilidades	656.490	682.059	-3,7%
Contas a Receber	186.650	203.223	-8,2%
Tributos a Recuperar	27.951	41.745	-33,0%
Despesas Antecipadas	6.431	4.255	51,1%
Outros Ativos Circulantes	22.745	33.206	-31,5%
Ativo Não Circulante	4.010.701	3.885.221	3,2%
Ativo Realizável a Longo Prazo	224.812	196.771	14,3%
Contas a Receber	71.575	31.331	128,4%
Tributos Diferidos	40.214	43.849	-8,3%
Créditos com Partes Relacionadas	104.626	76.021	37,6%
Outros Ativos Não Circulantes	8.397	45.570	-81,6%
Investimentos	3.660.875	3.563.486	2,7%
Participações Societárias	13.593	13.839	-1,8%
Propriedades para Investimento	3.647.282	3.549.647	2,8%
Imobilizado	19.970	20.281	-1,5%
Intangível	105.044	104.683	0,3%
Ativo Total	4.910.968	4.849.709	1,3%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2014	30/09/2014	Variação
Passivo Circulante	511.373	409.361	24,9%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.883	18.371	13,7%
Fornecedores	40.654	37.682	7,9%
Obrigações Fiscais	23.163	28.630	-19,1%
Empréstimos e Financiamentos	125.751	116.290	8,1%
Debêntures	211.489	179.126	18,1%
Outras Obrigações	89.433	29.262	205,6%
Passivo Não Circulante	1.905.790	1.959.482	-2,7%
Empréstimos e Financiamentos	822.066	850.337	-3,3%
Debêntures	917.060	915.607	0,2%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0
Outros	4.326	26.925	-83,9%
Tributos Diferidos	70.845	67.821	4,5%
Provisões	14.419	13.291	8,5%
Lucros e Receitas a Apropriar	77.074	85.501	-9,9%
Patrimônio Líquido	2.493.805	2.480.866	0,5%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	473.382	470.907	0,5%
Reservas de Lucros	782.493	607.693	28,8%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	164.418	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	6.617	6.535	1,3%
Passivo Total	4.910.968	4.849.709	1,3%

**1.5. Demonstração de Fluxo de Caixa Gerencial**

Consolidado	31/12/2014	30/09/2014
Caixa Líquido Atividades Operacionais	125.475	47.407
Caixa Gerado nas Operações	136.263	72.505
Lucro Líquido do Exercício	66.291	66.595
Depreciação e Amortização	23.856	21.326
Baixa de Ativo Permanente	220	308
Resultado de Equivalência Patrimonial	0	395
Variações Monetárias, Líquidas	59.068	-3.026
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.039	-17.626
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.251	1.770
Provisão para Programa de Bonificação	2.640	5.776
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-1.025	6.120
Receitas Diferidas	-13.820	-9.952
Participação dos Acionistas Não Controladores	530	487
Provisão para desvalorização de Estoque	291	332
Variações nos Ativos e Passivos	4.145	-16.018
Outros	-14.933	-9.080
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-14.933	-9.080
Outros	0	0
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-116.603	-111.169
Aquisições de Ativo Não Circulante	-131.613	-92.094
Outros	15.010	-19.075
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.681	185.688
Amortização de Financiamentos	-19.160	37.931
Dividendos Pagos	0	-458
Captação de Empréstimos	1.828	229.732
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	500	0
Pagamento de Juros	-17.849	-81.517
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-25.809	121.926
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	682.414	560.488
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	656.605	682.414

**1.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil**

Consolidado (Contábil)	31/12/2014	30/09/2014
Caixa Líquido Atividades Operacionais	107.466	-32.952
Caixa Gerado nas Operações	136.076	73.777
Lucro Líquido do Exercício	66.291	66.595
Depreciação e Amortização	23.856	23.180
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	220	308
Resultado de Equivalência Patrimonial	-187	-187
Variações Monetárias, Líquidas	59.068	-3.026
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.039	-17.626
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.251	1.770
Provisão para Programa de Bonificação	2.640	5.776
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-1.025	6.120
Receitas Diferidas	-13.820	-9.952
Participação dos Acionistas Não Controladores	530	487
Provisão para desvalorização de Estoque	291	332
Variações nos Ativos e Passivos	4.172	-16.132
Outros	-32.782	-90.597
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-97.218	-54.138
Aplicações Financeiras	18.985	58.486
Outros	-116.203	-112.624
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.832	267.205
Amortização de Financiamentos	-19.160	37.931
Dividendos Pagos	0	-458
Captação de Empréstimos	1.828	229.732
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	500	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.584	180.115
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	245.489	65.374
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	238.905	245.489



GLOSSÁRIO

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

ABL Total Média - Média aritmética da ABL Total correspondente a cada período.

ABL Própria - ABL Total x Participação da Iguatemi em cada Shopping.

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

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

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

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

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

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

Taxa de Ocupação - ABL Total locada dividida pela ABL Total.

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

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

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

EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² - FFO dividido pela ABL Própria Média.

